

Bản án số: **68/2024/DS-PT**
Ngày: 22-5-2024
V/v: Tranh chấp đòi lại tài sản là
quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà
ở và tài sản khác gắn liền với đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Nam Tiến

Các Thẩm phán: Ông Vũ Đại Long
Bà Lê Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tài - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Chùy - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2024 về “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Thanh Hóa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 36/2024/QĐ-PT ngày 02/4/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 46/2024/QĐ-PT ngày 19/4/2024 và số 50/2024/QĐ-PT ngày 08/5/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lê Xuân N, sinh năm 1965;

1.2. Bà Khiếu Thị Đ, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: SN 569, Khu phố 1, phường L, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Xuân N: Bà Khiếu Thị Đ (theo giấy ủy quyền ngày 11/01/2024); ông N vắng mặt, bà Đ có mặt.

2. Bị đơn: Chị Lại Thị M, sinh năm 1984; nơi ĐKNKTT: khu phố S, phường Đ, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa; nơi ở hiện nay: Tổ 4, Khu 5, phường L, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964; địa chỉ: khu phố S, phường Đ, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

3.2. Ông Lại Thanh V, sinh năm 1952; địa chỉ: khu phố S, phường Đ, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

3.3. Anh Lại Văn D, sinh năm 1980; địa chỉ: khu phố S, phường Đ, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn chị Lại Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 11/7/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Lê Xuân N, bà Khiếu Thị Đ trình bày:

Ngày 28/6/2022 vợ chồng ông, bà cùng bà Nguyễn Thị T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt: QSDĐ) và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ) số AP 424002, vào sổ cấp giấy chứng nhận (viết tắt: GCN) số: H 00682 do UBND thị xã B, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 16/9/2009. Việc mua bán giữa hai bên diễn ra tại Văn phòng Công chứng (viết tắt: VPCC) B, có sự xác nhận của Công chứng viên (viết tắt: CCV) Trần Thị B vào ngày 28/6/2022. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ông, bà đã làm thủ tục sang tên GCN theo quy định của pháp luật và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp GCNQSDĐ số DE 341453 ngày 10/10/2022. Tuy nhiên, đến ngày giao đất thì chị Lại Thị M (là người có thửa đất nêu trên đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và nhà ở gắn liền với đất ngày 24/6/2021 cho bà Nguyễn Thị T) không dọn đồ đi để bàn giao nhà và đất cho vợ, chồng ông, bà.

Vì vậy, ông, bà đề nghị Tòa án nhân dân thị xã B buộc chị Lại Thị M phải dọn đồ đạc ra khỏi nhà và trả lại QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho ông, bà.

2. Tại bản tự khai ngày 29/8/2023, bị đơn chị Lại Thị M trình bày:

Chị có quen với bà Nguyễn Thị T nên việc chị vay tiền của bà T có giao kèo và thỏa thuận 5.000đ/ngày/1triệu. Với số tiền chị đã vay là 100.000.000 đồng từ ngày 01/12/2019, khi chị chưa thanh toán được, chị lại vay 200.000.000 đồng để giải quyết công việc nên chưa trả được. Bà T ép chị chuyển nhượng đất và tài sản trên đất, diện tích là 680m² và 01 nhà mái ngói 45,9m² tại khu phố S, phường Đ, thị xã B.

Trên thỏa thuận đó, đồng ý chuyển nhượng qua công chứng cho bà T vì bà T ép chị nên chị phải chuyển nhượng QSDĐ cho bà T, chị thấy rằng đối với vụ việc chuyển qua công chứng này là không hợp pháp.

Chị có vay mượn của bà T về tiền mặt, thì chị phải trả bằng tiền mặt cho bà T. Nếu chị không trả được, bà T phải khởi kiện chị ra Tòa dân sự. Tuy chị vay nặng lãi của bà T thì chị vẫn không quyt nhưng chị chưa trả lại vay tiếp, số tiền vay tổng là 300.000.000 đồng. QSDĐ và tài sản gắn liền với đất của chị giá trị hơn 01 tỷ đồng nhưng chỉ vay 300.000.000 đồng. Chị đã bị vay nặng lãi, nếu Tòa có thụ lý vụ án này mà thấy dấu hiệu hình sự thì yêu cầu Tòa án phải chuyển sang

cơ quan Công an để xác minh điều tra, làm rõ, vì đằng sau việc chuyển nhượng là việc cho vay nặng lãi mà chị đã nêu trên.

Dựa vào nội dung thông báo của Tòa án, chị có ý kiến như sau:

- Xét về nội dung vụ việc của chị với bà Nguyễn Thị T là chị không liên quan đến ông N, bà Đ, vì chị với bà T chỉ thỏa thuận thế chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ để có niềm tin như tín chấp để vay tiền lãi ngày. Còn ông N, bà Đ kiện bà T mới đúng, chứ không phải kiện chị.

- Bà T chuyển nhượng sang bên thứ 3 là không đúng pháp luật, vì chị không đồng ý và cũng không có ý chuyển nhượng cho bên thứ ba và cũng như bên thứ hai (bà T).

- Bà T chuyển nhượng cho bên thứ ba chị không được biết.

- Bà T làm hợp đồng chuyển nhượng cho bên thứ ba lừa dối chị, chị không biết, mà bà T tự ý chuyển nhượng để lấy tiền ông N, bà Đ là bà T lừa đảo.

- Hợp đồng chuyển nhượng này liên quan đến tranh chấp không hợp pháp là vi phạm pháp luật.

Chị đề nghị Tòa án xem xét vụ việc, nội dung và sự việc cụ thể là chị chỉ biết chuyển nhượng cho bà T, thì chị chỉ làm việc với bà T. Còn ông N, bà Đ chị không biết, vì chị bị bà T lừa, bà T bán chuyển nhượng để lấy tiền ông N, bà Đ. Còn bây giờ bà T ép chị để chị gửi hồ sơ và giấy tờ liên quan tới bà T cùng bà lên Công an thị xã B hoặc Công an tỉnh Thanh Hóa làm rõ vụ việc vay lãi ngày với bà T, cụ thể vụ án xong, sau đó chị mới kiện bà T. Còn lý do ông N, bà Đ kiện chị là không đủ cơ sở pháp lý, nên chị không đồng ý việc này vì chị không bán và chuyển nhượng cho ông N, bà Đ.

3. Tại bản tự khai ngày 25/10/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà có vay của ngân hàng số tiền 100.000.000 đồng từ ngày 07/11/2018 đến ngày 07/11/2019 đến hạn. Vì chưa có điều kiện trả cho ngân hàng nên bà phải đi vay lãi ngày để trả cho ngân hàng và vay lại số tiền đó. Chị Lại Thị M là cháu biết việc này nên chị M hỏi vay lại số tiền đó, bà có nói là vay một đến hai ngày thì lãi cao lắm nhưng chị M nói cao cũng được và chị M chỉ vay lại đúng một tháng thôi. Bà hỏi bà Q (là người cho bà vay tiền) cho cháu bà vay một tháng có được không, bà Q đồng ý cho bà vay lại đúng hạn một tháng thì trả, chứ bà Q không biết chị M là ai. Do đó, bà đã cho chị M vay số tiền 100.000.000 đồng từ ngày 10/11/2019, được mấy hôm thì bà nghe nói là chị M bỏ đi miền Nam. Bà điện cho chị M nhưng không liên lạc được, đến khi chị M về thì không về nhà mà lại vào trong công 4 xi măng B ở. Bà có vào hỏi chị M trả nợ để bà trả cho bà Q nhưng chị M không trả mà hẹn ngày nợ qua ngày kia. Cho đến tháng 5/2021 chị M gọi cho bà và bảo sẽ trả cho ngân hàng và đưa GCNQSDĐ để thế chấp cho bà. Đến tháng 6/2021 chị M đến hạn ngân hàng không trả được thì chị M gọi cho bà sẽ chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho bà. Ngày 23/6/2021 bà trả tiền gốc là 200.000.000 đồng, lãi là 2.892.465 đồng. Đến ngày 24/6/2021 bà

và chị M làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và nhà ở gắn liền với đất sang tên cho bà. Chị M nói bán cho bà để sau chuộc lại, tuy nhiên bà đã báo cho chị M chuộc lại nhưng chị M không nói gì. Đến ngày 28/6/2022 bà đã làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho ông Lê Xuân N và bà Khiếu Thị Đ. Sau đó, chị M đến nhà bà khát 3 tháng và chị M nói chỉ làm giấy mua giả, ghi âm lời bà nói để gửi vào miền Nam cho em trai gửi tiền về để chuộc nhà. Sau 3 tháng chị M không có tiền chuộc nên bà đã đi đóng tiền thuế đất làm bì đất đứng tên ông N, bà Đ. Chị M làm đơn đến Công an buộc tội bà là cho vay nặng lãi nhưng chị M vay bà 100.000.000 đồng, trong 19 tháng chị M mới trả 23.000.000 đồng tiền lãi. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 27/10/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lại Thanh V trình bày:

Hiện nay ông N, bà Đ đang kiện nhà ông đòi nhà và đất, ông không đồng ý vì nhà, đất là tài sản của ông chứ không phải tài sản của con gái ông là Lại Thị M nên giao dịch giữa M và bà T là không đúng. Sau đó bà T chuyển sang bà Đ là không hợp pháp.

Nguồn gốc thửa đất số 58 (thửa chính lý từ thửa số 29), tờ bản đồ số 172, bản đồ phường Đ phê duyệt công nhận năm 2011 là do vợ chồng ông mua. Toàn bộ nhà cửa, công trình trên đất là do ông bỏ tiền, công sức làm nên. Năm 2009 ông được cấp GCNQSDĐ (lúc đó vợ ông đã mất nên gia đình ông thỏa thuận toàn bộ QSDĐ và quyền sở hữu nhà ở là của ông, nên ông là người đứng tên trong sổ đỏ). Bản thân ông không làm thủ tục sang tên QSDĐ và không chuyển nhượng tài sản cho ai. Ông không nhớ rõ ngày, tháng, năm nào con gái ông là Lại Thị M có đưa cho ông ký vào một số giấy tờ không có ghi nội dung và M cũng không nói với ông là ký để làm gì. Mãi đến hôm Tòa án đến nhà ông để tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ông mới biết sự việc. Chồng chị M là B1 không có đóng góp gì đối với việc xây dựng ngôi nhà trên.

5. Tại bản tự khai ngày 24/10/2023 anh Lại Văn D trình bày:

Năm 2019 gia đình anh có thống nhất ủy quyền cho em gái anh là Lại Thị M đứng tên thửa đất là tài sản bố mẹ anh để lại cho ba anh em. Vì em gái khó khăn cần vay vốn ngân hàng em gái đứng tên để hợp thức hóa để vay vốn đến khi em gái anh lấy được sổ đỏ ra phải chia đều miếng đất đây cho 3 anh em chứ không phải là của mình em gái anh nên anh không đồng ý việc mua bán này và mong Tòa xem xét giải quyết.

Đối với tài sản trên đất trước kia anh có đóng góp với bố anh để sửa sang lại. Sau năm 2019 ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế anh không có sửa sang thêm gì. Đối với căn nhà mái bằng phía đông giáp nhà ông Vũ Văn V1 là do em gái anh Lại Thị M xây dựng vào khoảng năm 2012. Hiện nay anh và bố anh đang ở trên thửa đất này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Thanh Hóa quyết định:

* Căn cứ: - Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 101, Khoản 3 Điều 144, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, 273, 278 và 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 116, 117, 118, 119, Điều 401, Điều 429, Điều 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự;

- Điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 6, Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/ UBTWQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc Hội khoá 14 và danh mục mức án phí lệ phí ban hành kèm theo;

* Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân N, bà Khiếu Thị Đ.

+ Buộc chị Lại Thị M giao trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ khu phố S, phường Đ, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa cho ông Lê Xuân N, bà Khiếu Thị Đ. Quyền sử dụng đất có diện tích 680m²; Thửa đất số 58 (thửa chính lý từ thửa số 29) tờ bản đồ số 172, Bản đồ địa chính phường Đ, thị xã B năm 2011 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 10/10/2022; số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 04019 (được Văn phòng công chứng B công chứng số 582, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2022) có tứ cận như sau: phía Bắc giáp đường khu dân cư; phía Nam giáp đường Hà Văn M1; phía Đông giáp nhà bà Vũ Thị Huyền T1; phía Tây giáp nhà ông Lê Văn H.

Vật kiến trúc trên đất:

- Nhà xây tường gạch 220, mái lợp ngói, vì kèo gỗ, xà gồ luồng, kích thước: 8,5m x 5,4m = 49m².

- Nhà xây tường gạch 110, đổ cột bê tông chịu lực, mái bê tông cốt thép; kích thước: 4,8m x 9,2m = 44,16m².

- Nhà xây tường gạch 110, mái lợp proximăng; kích thước: 4,8m x 3m = 14,4m².

- Nhà vệ sinh xây gạch 110, mái bê tông cốt thép; kích thước 4,3m x 3,0m = 8,6m².

- Bán bình lợp Proximăng: 19,2m².

+ Ông Lại Thanh V, anh Lại Văn D, chị Lại Thị M được ở lại tại nhà, đất thuộc thửa đất số 58 (thửa chính lý từ thửa số 29) tờ bản đồ số 172, Bản đồ địa chính phường Đ, thị xã B năm 2011 có địa chỉ tại khu phố S, phường Đ, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa trong thời gian 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Hết thời gian này, chị M, anh , ông V có nghĩa vụ di dời tài sản của mình để trả lại nhà, đất cho ông N, bà Đ.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ nộp tiền án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/02/2024, chị Lại Thị M làm đơn kháng cáo (đơn kháng cáo được sửa đổi, bổ sung ngày 22/02/2024) kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 29/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã B, để xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo nhưng thay đổi nội dung kháng cáo là đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, HĐXX, Thư ký Tòa án và các bên đương sự đã tuân thủ, thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) tại cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của chị Lại Thị M, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 29/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Thanh Hóa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX phúc thẩm thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn chị Lại Thị M có đơn kháng cáo trong thời hạn quy định của BLTTDS và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn chị Lại Thị M:

[2.1] Về nguồn gốc đất và hiện trạng sử dụng đất:

Thông qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Nguồn gốc sử dụng thửa đất số AP 424002 cấp ngày 16/9/2009 là của ông Lại Thanh V. Ông Lại Thanh V là người được toàn quyền sử dụng, định đoạt và sở hữu đối với QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại GCNQSDĐ số AP 424002 cấp ngày 16/9/2009; diện tích đất ở: 680m²; diện tích xây dựng: 45,9m² theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được VPCC Mai Thị O chứng nhận số 1094, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2019.

Ngày 24/5/2019 ông Lại Thanh V đã tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho chị Lại Thị M theo hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất được VPCC Mai Thị O chứng nhận số 1106, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/5/2019; diện tích đất ở: 680m²; diện tích xây dựng: 45,9m². Nay thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 172 BĐĐC phường Đ duyệt năm 2011.

Ngày 01/7/2021 chị Lại Thị M đã chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị T theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất được VPCC H chứng nhận số 729 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2021; diện tích đất ở: 680m²; diện tích xây dựng: 45,9m². Nay thuộc thửa 58 (thửa chính lý) tờ bản đồ số 172 BĐĐC năm 2011.

Ngày 28/6/2022 bà Nguyễn Thị T đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất theo GCNQSDĐ số AP 424002, vào sổ cấp GCN số: H 00682, cấp ngày 16/9/2009, diện tích đất ở 680m²; diện tích xây dựng 45,9m² cho ông Lê Xuân N, bà Khiếu Thị Đ, được VPCC B chứng nhận số 852, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2022. Ngày 10/10/2022 ông N, bà Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp GCNQSDĐ số DE 341453, thuộc thửa đất số 58 (thửa chính lý từ thửa số 29), tờ bản đồ số 172 BĐĐC phường Đ duyệt công nhận năm 2011; địa chỉ tại khu phố S, phường Đ, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa.

[2.2] Về nội dung và hình thức của hợp đồng tặng cho và các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất:

Theo hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 16/5/2019, ông Lại Thanh V đã tặng cho chị Lại Thị M QSDĐ và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 125, tờ bản đồ số 5, theo GCNQSDĐ số AP 424002, vào sổ cấp GCN số: H 00682, cấp ngày 16/9/2009, diện tích đất ở 680m², diện tích xây dựng 45,9m², được VPCC Mai Thị O chứng nhận số 1106, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/5/2019. Tại khoản 1.4 và 2.3 Điều 5 của hợp đồng nêu rõ: “Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc”.

Theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và nhà ở gắn liền với đất ngày 24/6/2021, chị Lại Thị M đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T QSDĐ và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 172 bản đồ địa chính phường Đ duyệt công nhận năm 2011, theo GCNQSDĐ số AP 424002, vào sổ cấp GCN số: H 00682, cấp ngày 16/9/2009, diện tích đất ở 680m², diện tích xây dựng 45,9m², được VPCC H chứng nhận số 729, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2021. Tại khoản 1.4 và 2.3 Điều 7 của hợp đồng nêu rõ: “Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc”.

Theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 28/6/2022, bà Nguyễn Thị T đã chuyển nhượng cho ông Lê Xuân N, bà Khiếu Thị Đ QSDĐ và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 58 (thửa chính lý), tờ bản đồ số 172, bản đồ địa chính năm 2011, theo GCNQSDĐ số AP 424002, vào sổ cấp GCN số: H 00682, cấp ngày 16/9/2009, diện tích đất ở 680m², diện tích xây dựng 45,9m², được VPCC B chứng nhận số 852, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2022. Tại khoản 1.4 và 2.3 Điều 7 của hợp đồng nêu rõ: “Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc”.

HĐXX xác định các bên khi tham gia ký kết các hợp đồng nêu trên đều tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái với đạo đức xã hội, hồ sơ cung cấp của các bên hợp lệ, tài sản giao dịch không thuộc diện bị tranh chấp, còn thời hạn sử dụng đất, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đủ điều kiện để thực hiện thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật. Như vậy, về hình thức và nội dung của các hợp đồng nêu trên là đúng quy định của pháp luật theo quy định tại các Điều 116, 117, 119, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Do đó, hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 16/5/2019 giữa ông Lại Thanh V cho chị Lại Thị M; hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và nhà ở gắn liền với đất ngày 24/6/2021 giữa chị Lại Thị M và bà Nguyễn Thị T; hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 28/6/2022 giữa bà Nguyễn Thị T và ông Lê Văn N, bà Khiếu Thị Đ đều là hợp pháp.

[2.3] Xét yêu cầu đòi tài sản là QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông N, bà Đ:

Điều 503 Bộ luật dân sự quy định: “Việc chuyển nhượng QSDĐ có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai”. Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định việc chuyển nhượng QSDĐ phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Ông N, bà Đ đã được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 10/10/2022 và đã thực hiện nghĩa vụ giao tiền với bà T theo quy định tại Điều 280 Bộ luật dân sự. Như vậy, quyền sở hữu, sử dụng, định đoạt đối với thửa đất số 58 (thửa chính lý từ thửa số 29) tờ bản đồ số 172, bản đồ địa chính phường Đ, thị xã B năm 2011 và tài sản khác gắn liền với đất là của ông N, bà Đ. Do chị M không bàn giao nhà, đất cho ông, bà nên ông, bà có quyền yêu cầu chị M bàn giao tài sản cho ông, bà là QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N, bà Khiếu Thị Đ, buộc chị Lại Thị M giao trả lại QSDĐ và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 58 (thửa chính lý từ thửa số 29) tờ bản đồ số 172, bản đồ địa chính phường Đ, thị xã B năm 2011 là có căn cứ.

Như vậy, nội dung kháng cáo của bị đơn về yêu cầu sửa bản án sơ thẩm là không có căn cứ, nên HĐXX phúc thẩm chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 29/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Thanh Hóa.

[3] Về án phí: Do kháng cáo của chị Lại Thị M không được chấp nhận nên chị M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét và đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 bị đơn chị Lại Thị M. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 29/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Thanh Hóa.

2. Về án phí: Chị Lại Thị M phải nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004494 ngày 22/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, chị M đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND TX B;
- Chi cục THADS TX B;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án; Tòa DS.

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

Mai Nam Tiến

