

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 03/2023/DS - PT

Ngày 08 - 02 - 2023

V/v “*Tranh chấp kiện 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: Bà Trần Thị Khánh Vân

Các Thẩm phán: Ông Đặng Phi Long

Ông Trương Quyết Thắng

- 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: Ông Trần Xuân Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 08/02/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2022/TLPT-DS ngày 20/4/2022 về “*Tranh chấp kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*” do bản án dân sự số 01/2022/DS-ST ngày 16/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai bị kháng cáo.

Theo Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 17/2023/QĐ-PT ngày 09/01/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lục Thúy N

Địa chỉ: Tổ dân phố N 1, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Mạnh H

Địa chỉ: Số nhà 007, phố T, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Bà Vũ Thị L

Địa chỉ: Tổ dân phố N 1, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Ngô Xuân B - Địa chỉ: Thôn P, xã S, huyện S, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Xuân B: Ông Bùi Xuân D.

Địa chỉ: Số nhà 138, đường T, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

3.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập:

- Ông Hoàng Văn M. Địa chỉ: Tổ 18, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Văn M: Ông Trần Mạnh H. Địa chỉ: Số nhà 007, phố T, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

- Chị Ngô Thảo N. Địa chỉ: Tổ dân phố N 1, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt tại phiên tòa.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Vũ Thị L; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Xuân B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Lục Thúy N, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Mạnh H trình bày:

Ngày 16/9/2019 bà Lục Thúy N và ông Hoàng Văn M có thỏa thuận và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 27, diện tích 125,1m²; mục đích sử dụng: Đất ở đô thị 60m², đất trồng cây lâu năm 65,1m², địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố N 1, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lào Cai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt: GCNQSDĐ) số phát hành BY 987822, số vào sổ CS 01546 cấp ngày 22/02/2017 mang tên ông Hoàng Văn M. Do tài sản trên đất là ngôi nhà cấp IV chưa đăng ký quyền sở hữu nên ông M và bà N thỏa thuận sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của UBND thị trấn B còn tài sản trên đất hai bên thỏa thuận ngoài. Nguồn gốc nhà và đất nêu trên ông M nhận chuyển nhượng từ Chị Ngô Thảo N - Địa chỉ: Tổ dân phố N 1, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lào Cai. Sau đó bà N đã làm thủ tục đăng ký biến động chủ sử dụng đất theo quy định và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B xác nhận ngày 08/10/2019.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của chị Ngô Thảo N, do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông M đã cho chị N mượn lại nhà để sử dụng. Khi chuyển nhượng nhà đất cho bà N, ông M đã yêu cầu chị N trả nhà, lúc đó mẹ chị N là bà Vũ Thị L có đề nghị với ông M là được mua lại nhà của con gái đã bán nhưng do bà L trả giá quá thấp nên ông M không đồng ý và đã bán lại nhà đất cho bà N.

Ngày 15/6/2020, bà N đã làm thông báo yêu cầu bà L phải di chuyển tài sản, trả lại nhà và đất cho bà N trong thời hạn 03 ngày kể từ thời điểm nhận được thông báo. Theo giấy báo hoàn của bưu điện bà L đã nhận được thông báo

ngày 16/6/2020 nhưng đến nay vẫn không trả lại nhà và đất. Bà N đã làm Đơn đề nghị Ủy ban nhân dân thị trấn B hòa giải tranh chấp với bà Vũ Thị L và chị Ngô Thảo N nhưng không thành. Sau đó, chị N dọn nhà đi chỗ khác để trả nhà còn bà L vẫn ở lại ngôi nhà nêu trên mà không được sự đồng ý của ông M cũng như bà N.

Vì vậy, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Vũ Thị L phải chuyển toàn bộ đồ đạc sinh hoạt của gia đình và trả lại nhà, đất cho bà theo qui định.

Bị đơn bà Vũ Thị L trình bày:

Năm 2015 con gái bà là chị Ngô Thảo N có vay của vợ chồng ông Q, bà N số tiền là 420.000.000 đồng, cầm cố bằng GCNQSDĐ của gia đình. Đến tháng 09/2019 giấy tờ đất của gia đình bà L đã được sang tên ông Hoàng Văn M (anh trai anh Quyết). Qua trao đổi bà L mới biết tính đến ngày 30/11/2016 số tiền gốc và lãi chị N vay của ông Q, bà N là 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*). Bà L đã gặp bà N trao đổi và xin thanh toán thay cho chị N số tiền đã nợ là 800.000.000 đồng và 300.000.000 đồng tiền lãi, tổng cộng là 1.100.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm triệu đồng*) nhưng chị N không đồng ý. Đến ngày 06/01/2020 UBND thị trấn B gọi bà N, ông M và chị N lên để hòa giải, tuy bà L không có trong thành phần nhưng đã xin tham gia phiên hòa giải, khi đó bà N đòi số tiền là 3.000.000.000 đồng (*Ba tỷ đồng*). Đến tháng 4/2020 bà L có gặp bà N để trao đổi về vụ việc trên nhưng vẫn không thống nhất được ý kiến và bà N yêu cầu phải trả 1.800.000.000 đồng (*Một tỷ tám trăm triệu đồng*), bà L không đồng ý và chỉ đồng ý mua lại nhà đất với giá là 1.100.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm triệu đồng*).

Về nguồn gốc thửa đất và nhà: Vào năm 2013 chị N có nhu cầu vay vốn Ngân hàng, nhưng không có tài sản thế chấp nên bà L có làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất để chị N làm thủ tục vay Ngân hàng. Đến khoảng đầu năm 2015 thì chị N trả Ngân hàng khoản tiền vay và lấy lại GCNQSDĐ nhưng giữ luôn mà không trả lại cho bà L. Đến năm 2019 bà L mới biết là chị N vay tiền ông Q, bà N và đã thế chấp GCNQSDĐ. Việc mua bán, chuyển nhượng thửa đất trên bà L không hề biết. Bà L cho rằng hồ sơ mua bán đất giữa ông Hoàng Văn M và chị Ngô Thảo N là không hợp lệ, giữa các bên không có sự thỏa thuận và tuân thủ theo đúng qui định của pháp luật, hợp đồng là giả tạo do ông Lục Văn Chàng khi còn làm Phó Chủ tịch UBND thị trấn B, huyện B đã lập không và giả tạo chữ ký của ông M. Ngoài ra, bà L cho rằng việc lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ bà và ông Ngô Xuân B cho chị Ngô Thảo N là không đúng quy định, thời điểm đó ông Bí không phải là người ký vào Hợp đồng tặng cho mà chữ ký của ông Bí là do bà L tự ký nên Hợp đồng đó không đúng qui định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án bà L vẫn giữ nguyên quan điểm là mua lại nhà và đất trên với giá là 1.200.000.000 đồng (*Một tỷ hai trăm triệu đồng*), không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lục Thúy N về việc đòi lại nhà và đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Xuân B, Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Xuân B là ông Bùi Xuân D trình bày:

Ông Ngô Xuân B và bà Vũ Thị L là vợ chồng hợp pháp, hai ông bà có tài sản chung là quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số AB 242752 với diện tích 255,0m² trong đó có 120m² đất ở và 135m² đất trồng cây lâu năm (thửa đất số 24, tờ bản đồ số 09), địa chỉ thửa đất tại: Thôn Nậm Sắt, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lào Cai, do UBND huyện B cấp ngày 07/01/2005 và tài sản gắn liền với đất là nhà xây cấp IV 02 tầng, 01 tầng âm đồ mái bằng, 01 tầng dương lợp tôn lạnh, diện tích xây dựng 60m² một tầng và 02 tầng là 120m². Khi được Tòa án triệu tập ông mới được biết vào ngày 01/02/2013 vợ ông là bà Vũ Thị L đã tự ý lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con gái chung của ông bà là Ngô Thảo N và tự ý ký tên ông vào trong hợp đồng, vào thời điểm đó ông đang đi làm ăn xa ở huyện Hạ Hòa, tỉnh Phú Thọ nên ông không biết và không đồng ý với việc làm của bà L. Vì vậy, ông Bí yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên cho là ông Ngô Xuân B, bà Vũ Thị L và bên nhận là chị Ngô Thảo N; Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị Ngô Thảo N và ông Hoàng Văn M; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Hoàng Văn M và bà Lục Thúy N vô hiệu; Tuyên hủy chính lý biên động đất về đăng ký tặng cho từ ông Ngô Xuân B, bà Vũ Thị L cho chị Ngô Thảo N; Hủy GCNQSDĐ số BY 98722 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lào Cai cấp ngày 22/02/2017; Tuyên hủy đăng ký biên động đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B ngày 08/10/2019 cho bà Lục Thúy N.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thảo N trình bày:

Năm 2015, chị N có vay của ông Q, bà N số tiền 420.000.000 đồng, có cầm cố giấy tờ đất của chị N. Đến ngày 30/11/2016 tổng số tiền gốc và lãi là 800.000.000 đồng. Đến tháng 9/2019 chị N được biết giấy tờ nhà đất chị cầm cố đã được sang tên ông Hoàng Văn M (anh trai ông Q). Gia đình chị đã trao đổi để trả số tiền 1.100.000.000 đồng nhưng bà N không đồng ý. Đến ngày 06/01/2020, UBND thị trấn B có gọi chị và bà N lên làm việc, tại buổi hòa giải bà N đòi số tiền là 3.000.000.000 đồng. Đến tháng 4/2020, gia đình chị có trao đổi tiếp với bà N nhưng không thống nhất được. Chị N cho rằng hợp đồng chuyển nhượng từ chị sang ông Hoàng Văn M có nhiều điều khoản sai Luật đất đai, cụ thể trên đất có nhà xây từ năm 2013 nhưng hợp đồng chuyển nhượng không có tài sản, không ghi thời điểm giao đất, khi lập hợp đồng hai bên không gặp mặt, hợp đồng không được công chứng và không có cơ quan nào đến đo đạc, chữ ký trong hợp đồng không phải của ông M. Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất từ bố mẹ chị sang tên chị nhưng chị không trực tiếp nhận, khi lập hợp đồng các bên không cùng có mặt để đến công chứng tại UBND thị trấn B.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn M, Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Văn M là ông Trần Mạnh H trình bày:

Năm 2016 do có nhu cầu mua đất trên Bắc Hà và được biết chị Ngô Thảo N có nhu cầu chuyển nhượng nên ông đã thỏa thuận để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi đó chị N đã xuất trình được GCNQSDĐ mang tên Ngô

Thảo N, trên giấy tờ không thể hiện có tài sản trên đất. Ông M thấy rằng có đầy đủ giấy tờ pháp lý nên không hỏi về nguồn gốc đất mà thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*). Sau khi lập Hợp đồng chuyển nhượng thì hai bên cũng lập cả biên bản giao nhận tiền bao gồm cả giá trị đất và tài sản trên đất là 01 ngôi nhà cấp IV. Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà giữa ông M và chị N có ông Hoàng Văn Quyết làm chứng (hiện nay ông Q đã chết). Khi chuyển nhượng hai bên căn cứ vào GCNQSDĐ chứ không kiểm tra thực địa diện tích đất. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận về việc sang tên GCNQSDĐ thì ông M chưa có nhu cầu ở, trong khi chị N có hoàn cảnh khó khăn, chưa có nhà ở nên ông có thỏa thuận cho chị N ở nhờ một thời gian, khi ông M cần thì chị N sẽ trả lại nhà đất. Năm 2019 ông M đã bán lại diện tích đất và ngôi nhà trên cho bà Lục Thúy N. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng cho bà N, ông M có thông báo cho chị N nếu có nhu cầu ở tiếp thì chị N phải thỏa thuận với bà N. Ông Hoàng Văn M khẳng định việc chuyển nhượng nhà đất từ chị Ngô Thảo N sang tên ông Hoàng Văn M và từ ông Hoàng Văn M sang tên chị Lục Thúy N đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 16/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai đã quyết định:

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 228, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 161, Điều 162 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 133; Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lục Thúy N.

Xử buộc bà Vũ Thị L phải trả lại tài sản cho bà Lục Thúy N quyền sử dụng đất là: Thửa đất số 55; tờ bản đồ số 27; diện tích 125,1m²; mục đích sử dụng: đất ở đô thị 60m², đất trồng cây lâu năm 65,1m²; tại địa chỉ: Tổ dân phố N 1, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lào Cai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BY 987822, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01546 cấp ngày 22/02/2017 mang tên ông Hoàng Văn M. Đã đăng ký biến động chủ sử dụng đất cho bà Lục Thúy N và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B xác nhận ngày 08/10/2019. Trên đất có 01 ngôi nhà xây cấp IV chưa đăng ký quyền sở hữu tài sản. Có các cạnh tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đất hộ gia đình bà Ngô Thu Thương.
- Phía Đông Nam giáp công thoát nước.
- Phía Tây Bắc giáp đường giao thông.
- Phía Tây Nam giáp đất hộ bà Nguyễn Thị Tuyền và đất hộ ông Đoàn Duy Tám.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Xuân B về việc yêu cầu: Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên cho là ông Ngô Xuân B, bà Vũ Thị L và bên nhận là chị Ngô Thảo N; Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị Ngô Thảo N và ông Hoàng Văn M; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng

đất giữa ông Hoàng Văn M và bà Lục Thúy N vô hiệu; Tuyên hủy chính lý biến động đất về đăng ký tặng cho từ ông Ngô Xuân B, bà Vũ Thị L cho Chị Ngô Thảo N; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 98722 do Sở TNMT tỉnh Lào Cai cấp ngày 22/02/2017; Tuyên hủy đăng ký biến động đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B ngày 08/10/2019 cho bà Lục Thúy N.

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

Ngày 22/3/2022 bị đơn bà Vũ Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy bản án sơ thẩm, bác toàn bộ đơn khởi kiện của bà Lục Thúy N.

Ngày 31/3/2022 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Xuân B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lục Thúy N.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bà Vũ Thị L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Xuân B đều giữ nguyên nội dung kháng cáo; Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Xuân B là ông Bùi Xuân D đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của ông Bí, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Lục Thúy N, trường hợp tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được các vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm đề nghị HĐXX hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án xét xử theo hướng không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn bà Vũ Thị L và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Xuân B. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 16/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai; Tuyên án phí dân sự phúc thẩm 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 Vũ Thị L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Xuân B có đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật, nộp trong hạn luật định là hợp lệ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của Bị đơn bà Vũ Thị L và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Xuân B:

Xét thấy: Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Lục Thúy N và bà Vũ Thị L phát sinh từ các giao dịch chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ 27, diện tích 125,1m², địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố N 1, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lào Cai. Để xem xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Lục Thúy N cũng như yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Xuân B và nội dung kháng cáo của bà Vũ Thị L, ông Ngô Xuân B cần xem xét tính hợp pháp của các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể như sau:

[2.1] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị L, ông Ngô Xuân B với chị Ngô Thảo N được UBND thị trấn B chứng thực ngày 01/02/2013:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị L, ông Ngô Xuân B với chị Ngô Thảo N được lập thành văn bản và được UBND thị trấn B chứng thực. Nội dung của hợp đồng thỏa thuận về việc bà Vũ Thị L, ông Ngô Xuân B tặng cho chị Ngô Thảo N quyền sử dụng đất tại thửa số 24, tờ bản đồ số 09, diện tích 131,0m², địa chỉ thửa đất: Thôn Nậm Sắt 1, thị trấn B theo GCNQSDĐ số vào sổ H00740 do UBND huyện B cấp ngày 07/01/2005 mang tên hộ bà Vũ Thị L. Quá trình giải quyết vụ án, bà Vũ Thị L và ông Ngô Xuân B đều xác định quyền sử dụng đất này là tài sản chung của vợ chồng ông bà. Vì vậy thời điểm xác lập hợp đồng mặc dù bà L và ông Bí ly thân nhưng đây vẫn là tài sản chung. Bà L và ông Bí đều cho rằng việc giao kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là vi phạm quy định của pháp luật vì khi đó ông Ngô Xuân B đang đi làm xa ở huyện Hạ Hòa, tỉnh Phú Thọ nên không biết việc tặng cho quyền tài sản, chữ ký trong hợp đồng không phải chữ ký của ông Ngô Xuân B, việc lập hợp đồng tặng cho là do bà Vũ Thị L tự ý làm.

Quá trình giải quyết vụ án theo đề nghị của bà Vũ Thị L, Tòa án sơ thẩm đã ban hành Quyết định trưng cầu giám định đối với chữ ký, chữ viết của ông Ngô Xuân B trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/02/2013. Theo Kết luận giám định số 39/GĐTL ngày 17/6/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Lào Cai kết luận: Chữ ký, chữ viết họ, tên mang tên Ngô Xuân B dưới mục “Bên A” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 (Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/02/2013) với chữ ký, chữ viết của Ngô Xuân B trên các tài liệu so sánh ký hiệu M1 (Danh sách chi trả lương hưu và trợ cấp BHXH hàng tháng do Bảo hiểm xã hội tỉnh Phú Thọ chi trả tháng 8/2012); M17 (Biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 24/8/2020 của TAND huyện B đối với ông Ngô Xuân B); M18 (Biên bản giao văn bản tố tụng của TAND huyện B lập ngày 07/9/2020 cho ông Ngô Xuân B); M19 (Biên bản giao văn bản tố tụng của TAND huyện B lập ngày 16/11/2020 cho ông Ngô Xuân B) là do cùng một

người ký và viết ra. Xét thấy, việc trưng cầu giám định là theo đề nghị của đương sự, các mẫu chữ ký, chữ viết của ông Ngô Xuân B trên mẫu tài liệu so sánh được Tòa án thu thập theo đề nghị của đương sự trong đó chữ ký, chữ viết tại các văn bản tố tụng của Tòa án là khách quan, do ông Ngô Xuân B ký trực tiếp ký khi tham gia tố tụng tại Tòa án. Quá trình giải quyết vụ án ông Ngô Xuân B cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh việc ông không biết, không ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/02/2013. Do đó, trên cơ sở kết luận giám định thấy rằng việc ông Ngô Xuân B cho rằng ông không biết, không được ký vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/02/2013 với chị Ngô Thảo N là không có căn cứ. Thời điểm xác lập hợp đồng bên tặng cho ông Ngô Xuân B, bà Vũ Thị L và bên được tặng cho chị Ngô Thảo N đều có đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng là tự nguyện, quyền sử dụng đất tặng cho được cấp GCNQSDĐ mang tên hộ bà Vũ Thị L, thời điểm xác lập hợp đồng ông Bí và bà L đang là vợ chồng hợp pháp, diện tích đất tặng cho không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, hợp đồng tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức cũng như nội dung. Như vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Xuân B, bà Vũ Thị L với chị Ngô Thảo N đảm bảo đủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng về hình thức, chủ thể, nội dung theo quy định tại Điều 122, khoản 2 Điều 689, Điều 691, Điều 722; 723 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 106 Luật Đất đai 2003.

Sau khi xác lập hợp đồng các bên đã thực hiện thủ tục đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và ngày 27/02/2013. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B xác nhận về những thay đổi sau khi cấp GCNQSDĐ cụ thể: “Tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Ngô Thảo N theo hợp đồng tặng cho ngày 04/02/2013”. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Xuân B, bà Vũ Thị L với chị Ngô Thảo N đã phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 692 Bộ luật Dân sự 2005. Sau đó, chị Ngô Thảo N đã thực hiện thủ tục cấp đổi lại GCNQSDĐ do có thay đổi về số hiệu thửa đất, diện tích đất trồng cây lâu năm giảm do đo đạc lại bản đồ địa chính và được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lào Cai cấp GCNQSDĐ số CD 119547, số vào sổ CS 01511 ngày 15/11/2016 (Thửa đất nhận tặng cho của bà L, ông Bí được thay đổi số hiệu và diện tích thành thửa số 55, tờ bản đồ 27, diện tích: 125,1m²).

[2.2] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ngô Thảo N với ông Hoàng Văn M ngày 26/11/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn M và bà Lục Thúy N ngày 16/9/2019:

Bị đơn bà Vũ Thị L cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ngô Thảo N với ông Hoàng Văn M ngày 26/11/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn M và bà Lục Thúy N ngày 16/9/2019 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa chị Ngô Thảo N (con gái bà L) với vợ chồng bà Lục Thúy N, ông Hoàng Văn Quyết. Do chị N không trả được nợ nên GCNQSDĐ đã được sang tên ông Hoàng Văn M (anh trai của ông Hoàng Văn Quyết). Khi các bên xảy ra tranh

chấp thì bà L đã đề nghị thanh toán số tiền mà chị N đã vay của bà N, ông Q nhưng hai bên không thỏa thuận được. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà L cũng như chị Nguyễn không cung cấp được bất kỳ chứng cứ nào chứng minh giữa chị Ngô Thảo N và bà Lục Thúy N, ông Hoàng Văn Quyết có xác lập giao dịch vay tiền và thế chấp bằng GCNQSDĐ như bà L trình bày.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thấy rằng ngày 29/11/2016 giữa chị Ngô Thảo N và ông Hoàng Văn M xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ 27, diện tích 125,1m² theo GCNQSDĐ số CĐ 119547, sổ vào sổ CS 01511 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lào Cai cấp ngày 15/11/2016 cho chị Ngô Thảo N. Hợp đồng được lập thành văn bản và được UBND thị trấn B chứng thực. Bị đơn bà L cho rằng chữ ký của ông Hoàng Văn M trong hợp đồng là giả mạo, hợp đồng do ông Lục Văn Chăng khi còn làm Phó Chủ tịch UBND thị trấn B lập không, thực tế giữa ông M với chị N không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà L có Đơn đề nghị Tòa án trưng cầu giám định đối với chữ ký của ông Hoàng Văn M trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/11/2016 (Ký hiệu A2) so với chữ ký của ông M trong tài liệu là Bảng thanh toán lương quý I năm 2016 lập ngày 24/5/2015 của Chi nhánh vận tải đường sắt, bộ phận: Xưởng đầu máy - Tổ lái máy 5 (Ký hiệu M20); Bảng thanh toán lương quý I năm 2017 lập ngày 22/5/2017 của Chi nhánh vận tải đường sắt, bộ phận: Xưởng đầu máy - Tổ lái máy 2 (Ký hiệu M21); Biên bản lấy lời khai người làm chứng lập ngày 07/8/2020 của TAND huyện B đối với ông Hoàng Văn M (Ký hiệu M22); Biên bản giao văn bản tố tụng của TAND huyện B lập ngày 05/8/2020 cho ông Hoàng Văn M (Ký hiệu M23); Biên bản giao nhận tài liệu, chứng cứ giữa TAND huyện B và ông Hoàng Văn M lập ngày 08/9/2020 (Ký hiệu M24). Tại Kết luận giám định số 39/GĐTL ngày 17/6/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Lào Cai đã kết luận như sau:

“- Chữ ký, chữ viết họ tên mang tên Hoàng Văn M dưới mục “Bên B” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 với chữ ký, chữ viết của Hoàng Văn M trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M22, M23, M24 do cùng một người ký và viết ra;

- Chữ ký mang tên Hoàng Văn M dưới mục “Bên B” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 với chữ ký của Hoàng Văn M trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M20, M21 do không cùng dạng nên không tiến hành giám định”.

Bà L không đồng ý với Kết luận giám định số 39/GĐTL ngày 17/6/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Lào Cai và đã đề nghị giám định lại tại Viện Khoa học hình sự - Bộ Công an. Đối với chữ ký của ông Hoàng Văn M trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/11/2016 so với chữ ký mang tên Hoàng Văn M trên các Bảng lương thu thập tại Chi nhánh vận tải đường sắt (cùng mẫu giám định và mẫu so sánh như khi thực hiện trưng cầu giám định tại Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Lào Cai), thì nội dung Kết luận giám định số 276/C09-P5 ngày 03/12/2021 của Viện Khoa học hình sự - Bộ Công an là thống nhất, không mâu thuẫn, cụ thể đều kết luận do chữ ký không cùng dạng nên không đủ cơ sở kết luận.

Tại cấp phúc thẩm, TAND tỉnh Lào Cai đã xác minh tại Chi nhánh vận tải đường sắt thuộc Công ty TNHH một thành viên Apatit Việt Nam, Xưởng đầu máy thuộc Chi nhánh vận tải đường sắt cũng như lấy lời khai của ông Hoàng Văn M. Theo Biên bản xác minh ngày 08/6/2022 tại Chi nhánh vận tải đường sắt và Xưởng đầu máy (BL 694-698) đều xác định ông M là công nhân tại xưởng đầu máy thuộc Chi nhánh vận tải đường sắt từ lâu, trong quá trình làm việc ông M lĩnh lương và ký bảng lương tại phân xưởng được lưu trữ tại Chi nhánh vận tải đường sắt. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 10/6/2022 ông Hoàng Văn M cho biết ông có nhiều chữ ký khác nhau vì không thường xuyên ký nên không có chữ ký nào cố định. Theo đó thấy rằng không có căn cứ xác định chữ ký của ông M trong các Bảng lương tại Chi nhánh vận tải đường sắt là không khách quan, tuy nhiên do ông M không có chữ ký cố định nên việc các Kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Lào Cai và Viện Khoa học hình sự - Bộ công an kết luận không đủ cơ sở để xác định đối với chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/11/2016 với chữ ký trong các bảng lương do không cùng dạng là phù hợp.

Ngoài ra bị đơn bà L và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Bùi Xuân D còn cho rằng chữ ký của ông M trong các Biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 07/8/2020; Biên bản giao văn bản tố tụng ngày 05/8/2020 và Biên bản giao nhận tài liệu, chứng cứ ngày 08/9/2020 của TAND huyện B là giả mạo và đề nghị TAND tỉnh Lào Cai trung cầu giám định đối với các chữ ký của ông M trong các văn bản này cũng như trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/11/2016, Giấy biên nhận tiền ngày 09/12/2016 giữa chị Ngô Thảo N với ông Hoàng Văn M với chữ ký của ông M trong Biên bản lấy lời khai ngày 10/6/2022 (Do TAND tỉnh Lào Cai tiến hành lấy lời khai tại cấp phúc thẩm). Theo Kết luận giám định số 259/KL-KTHS ngày 09/11/2022 của Viện Khoa học hình sự - Bộ Công an thì chữ ký của ông M trong các tài liệu giám định với tài liệu so sánh là do cùng một người ký ra. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 10/6/2022 ông Hoàng Văn M cũng khẳng định chữ ký của ông trong các tài liệu mà bị đơn đề nghị giám định là đúng do ông trực tiếp ký, viết. Theo Biên bản xác minh ngày 08/6/2022 ông Trần Quang H - Phụ trách xưởng đầu máy thuộc Chi nhánh vận tải đường sắt cũng xác định thời gian ngày 07/8/2020 ông M không lên ban đi làm (đối chiếu với sổ lên xuống ban của ban lái máy). Như vậy, lời khai của ông Hoàng Văn M phù hợp với nội dung xác minh tại Xưởng đầu máy Chi nhánh vận tải đường sắt và Kết luận giám định số 259/KL-KTHS ngày 09/11/2022 của Viện Khoa học hình sự - Bộ Công an. Bị đơn bà L cho rằng chữ ký của ông M trong các Biên bản lấy lời khai, Biên bản giao nhận tại TAND huyện B khoảng thời gian tháng 8/2020 là giả mạo là không có căn cứ.

Bên cạnh đó, theo Kết luận giám định số 259/KL-KTHS ngày 09/11/2022 của Viện Khoa học hình sự - Bộ Công an thì chữ ký của Mùi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/11/2016, Giấy biên nhận tiền ngày 09/12/2016 với Biên bản lấy lời khai ngày 10/6/2022 do cùng một người ký ra. Đối với Biên bản lấy lời khai ngày 10/6/2022 do TAND tỉnh Lào Cai tiến hành lấy lời khai trực tiếp của ông Hoàng Văn M tại nhà riêng tổ 18, phường P, có bà

Nguyễn Thị M - Tổ trưởng tổ 18, phường P và ông Trần Quang H - Phụ trách xưởng đầu máy thuộc Chi nhánh vận tải đường sắt chứng kiến việc lấy lời khai nên việc lấy lời khai là đúng quy định của pháp luật, hoàn toàn khách quan và có đủ cơ sở khẳng định ông M trực tiếp cung cấp lời khai, ký tên trong biên bản. Do đó, có đủ căn cứ xác định chữ ký của ông Hoàng Văn M trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/11/2016 và Giấy biên nhận tiền ngày 09/12/2016 là đúng. Vì vậy, xác định giữa ông Hoàng Văn M và chị Ngô Thảo N có xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời điểm lập hợp đồng hai bên có đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, hợp đồng không có dấu hiệu giả tạo, quyền sử dụng đất thỏa thuận chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị Ngô Thảo N (theo phân tích ở phần trên đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Xuân B, bà Vũ Thị L với chị Ngô Thảo N) nên chị N có đầy đủ quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với tài sản của mình. Sau khi xác lập hợp đồng chị Ngô Thảo N đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và ông Hoàng Văn M đã thực hiện thủ tục sang tên trên GCNQSDĐ, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lào Cai cấp GCNQSDĐ số BY 987822 ngày 22/02/2017.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/11/2016 giữa chị Ngô Thảo N và ông Hoàng Văn M có đầy đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, Điều 168, Điều 169 Luật Đất đai 2013 và hợp đồng cũng đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên phát sinh hiệu lực. Ông Hoàng Văn M được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lào Cai cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng của chị Ngô Thảo N nên có căn cứ pháp lý xác định quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật. Trên cơ sở đó, ngày 16/9/2019 ông Hoàng Văn M xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lục Thúy N là không vi phạm pháp luật, thực hiện đúng quyền được quản lý, sử dụng, định đoạt của người sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn M và bà Lục Thúy N được lập thành văn bản, UBND thị trấn B chứng thực ngày 16/9/2019 là đảm bảo quy định về hình thức, chủ thể giao kết hợp đồng tự nguyện, đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, diện tích đất chuyển nhượng đã được cấp GCNQSDĐ, không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Sau khi xác lập hợp đồng, bà Lục Thúy N cũng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận về việc nhận chuyển nhượng ngày 08/10/2019.

[2.3] Tại phiên tòa, bị đơn bà Vũ Thị L và người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Xuân B là ông Bùi Xuân D cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 29/11/2016 vi phạm quy định của pháp luật khi trong hợp đồng không có điều khoản thỏa thuận về việc giao nhận tài sản, thời điểm chuyển nhượng trên đất có nhà nhưng trong hợp đồng không chuyển nhượng nhà là tài sản gắn liền với đất. Ngoài ra, bị đơn bà L cho rằng ngôi nhà trên đất là tài sản của bà, được xây dựng từ khoảng cuối năm 2012, đến năm 2013 thì hoàn thành. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bà L không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh ngôi nhà trên đất là tài sản hợp

pháp của bà. Các tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 04/02/2013 giữa ông Ngô Xuân B, bà Vũ Thị L và chị Ngô Thảo N xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, trong hợp đồng không có nội dung về việc trên đất đã có nhà. Trong khi đó theo tài liệu là Giấy phép xây dựng số 71/GPXD do UBND huyện B cấp phép xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ trên thửa đất theo GCNQSDĐ số vào sổ H 00740 ngày 07/01/2005 (thửa đất được ông Bí, bà L tặng cho chị N) thì UBND huyện B cấp phép xây dựng nhà cho chị Ngô Thảo N thời điểm ngày 20/3/2013, sau khi chị N được tặng cho quyền sử dụng đất. Do đó, không có căn cứ xác định tài sản nhà gắn liền với đất là tài sản của bà L nên ý kiến của bà L là không có căn cứ chấp nhận. Đối với việc trong Hợp đồng chuyển nhượng không thỏa thuận về việc giao tài sản thì pháp luật không quy định bắt buộc phải thỏa thuận cụ thể về thời điểm giao nhận tài sản trong Hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra, sau khi xác lập hợp đồng thì giữa chị N và ông M có lập Giấy biên nhận tiền ngày 09/12/2016 có nội dung về việc ông M đã bàn giao tổng số tiền 800.000.000 đồng cho chị N, kể từ khi ông M bàn giao đầy đủ số tiền này thì có toàn quyền sở hữu mảnh đất. Theo đó xác định giữa chị N và ông M đã có thỏa thuận chuyển giao tài sản chuyển nhượng từ thời điểm ngày 09/12/2016. Quá trình xảy ra tranh chấp chị N đã có Đơn đề nghị ngày 23/9/2019 cho rằng việc chuyển nhượng giữa chị với ông M là trái quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ngày 30/9/2019, chị N có đơn xin rút đơn đề nghị và xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và ông M là đúng quy định của pháp luật. Việc sau đó hai bên có thỏa thuận về việc chị N mượn để ở nhờ tại nhà và đất đã chuyển nhượng là thỏa thuận riêng, không liên quan đến thỏa thuận chuyển nhượng trước đó.

Đối với ý kiến của Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Xuân B là ông Bùi Xuân D cho rằng giá chuyển nhượng ghi trong các hợp đồng là không phù hợp với giá trị thực tế của tài sản. Tuy nhiên, đương sự không cung cấp được chứng cứ chứng minh tại thời điểm chị N chuyển nhượng QSDĐ cho ông M thì tài sản có giá trị khoảng 1.200.000.000 đồng (*Một tỷ hai trăm triệu đồng*). Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Văn M là ông Trần Mạnh H cho rằng giá trị ghi trong hợp đồng là giá trị không đúng nhằm mục đích giảm tiền thuế, giá trị thỏa thuận thực tế giữa chị N và ông M là 800.000.000 đồng. Lời khai của ông Hùng phù hợp với chứng cứ là Giấy biên nhận tiền ngày 09/12/2016 giữa chị N và ông M. Do đó, ý kiến của ông Bùi Xuân D về giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng không phù hợp với giá trị thực tế của tài sản nên hợp đồng có dấu hiệu giả tạo là không có căn cứ.

[2.4] Từ những phân tích trên thấy rằng có đủ căn cứ xác định bà Lục Thúy N có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 125,1m² thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ 27, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố N 1, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lào Cai theo GCNQSDĐ số BY 987822, số vào sổ CS 01546 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lào Cai cấp ngày 22/02/2017 mang tên Hoàng Văn M, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B xác nhận chuyển nhượng cho bà Lục Thúy N ngày 08/10/2019. Do đó, việc bà Vũ Thị L sử dụng nhà đất này mà không trả lại cho bà N là trái quy định của pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích

hợp pháp của bà Lục Thúy N. Bà N khởi kiện yêu cầu bà L trả lại nhà, đất là có căn cứ.

[3] Đối với yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Xuân B về việc tuyên hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Xuân B, bà Vũ Thị L với chị Ngô Thảo N; tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ngô Thảo N với ông Hoàng Văn M và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn M với bà Lục Thúy N; Hủy chỉnh lý biến động về đăng ký tặng cho từ ông Ngô Xuân B, bà Vũ Thị L cho chị Ngô Thảo N; Hủy GCNQSDĐ số BY 987822 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lào Cai cấp ngày 22/02/2017 mang tên Hoàng Văn M, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B xác nhận chuyển nhượng cho bà Lục Thúy N ngày 08/10/2019.

Xét thấy: Đối với yêu cầu Hủy chỉnh lý biến động về đăng ký tặng cho từ ông Ngô Xuân B, bà Vũ Thị L cho chị Ngô Thảo N; Hủy GCNQSDĐ số BY 987822 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lào Cai cấp ngày 22/02/2017 mang tên Hoàng Văn M, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B xác nhận chuyển nhượng cho bà Lục Thúy N ngày 08/10/2019, Tòa án nhân dân huyện B thụ lý giải quyết là không đúng thẩm quyền. Tuy nhiên việc Tòa án nhân dân huyện B thụ lý, giải quyết vụ án căn cứ theo Quyết định chuyển hồ sơ vụ án dân sự số 01/2021/QĐ-TA ngày 28/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai, mặt khác theo hướng dẫn tại mục II phần 2 Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao, xét thấy không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để thụ lý, giải quyết lại, vì theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì việc giải quyết lại không làm thay đổi bản chất của sự việc, nên để tránh việc kéo dài thời gian giải quyết vụ án, gây phiền hà, khó khăn cho các đương sự chỉ cần yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm là phù hợp.

Đối với yêu cầu của ông Ngô Xuân B về việc tuyên hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Xuân B, bà Vũ Thị L với chị Ngô Thảo N; tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ngô Thảo N với ông Hoàng Văn M và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn M với bà Lục Thúy N, như đã phân tích ở mục [2], xét thấy không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Như vậy, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lục Thúy N và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ngô Xuân B là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, bị đơn bà Vũ Thị L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Xuân B không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh kháng cáo của mình là có căn cứ. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND huyện B.

[4] Về chi phí tố tụng:

Tại cấp sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Xuân B có đề nghị Tòa án trưng cầu giám định nhưng Kết luận giám định chứng minh yêu cầu của ông B là không có căn cứ. Vì vậy bản án sơ thẩm tuyên ông Ngô Xuân

B phải chịu chi phí giám định là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 161 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại cấp phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Xuân B là ông Bùi Xuân D có đề nghị Tòa án trung cầu giám định nhưng Kết luận giám định chứng minh kháng cáo không có căn cứ nên ông Ngô Xuân B phải chịu tiền chi phí giám định theo quy định tại khoản 1 Điều 161 Bộ luật Tố tụng dân sự, số tiền: 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng).

[5] Về án phí:

Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà Lục Thúy N được chấp nhận, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Xuân B không được chấp nhận nên bản án sơ thẩm quyết định bà Lục Thúy N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là đúng quy định của pháp luật. Đối với bị đơn bà Vũ Thị L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Xuân B có đơn đề nghị miễn án phí sơ thẩm được chấp nhận nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận, HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo bà Vũ Thị L và ông Ngô Xuân B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 308, Điều 148, Điều 161 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn bà Vũ Thị L và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Xuân B. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 16/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai.

2. Về chi phí giám định tại cấp phúc thẩm:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Xuân B phải chịu tiền chi phí giám định là 6.000.000 đồng (*Sáu triệu đồng*). Xác nhận ông Ngô Xuân B đã nộp đủ số tiền ngày tại Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai (Do Người đại diện theo ủy quyền ông Bùi Xuân D nộp thay).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn bà Vũ Thị L và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Xuân B phải chịu mỗi người 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận bà Vũ Thị L và ông Ngô Xuân B đã nộp mỗi người số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu AC-21P, số 0003967 ngày 28/3/2022 và Biên lai ký hiệu AC-21P, số 0003970 ngày 01/4/2022 của Chi cục Thi hành dân sự huyện B, tỉnh Lào Cai. Bà Vũ Thị L và ông Ngô Xuân B đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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 (2);
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HSVA.

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

Trần Thị Khánh Vân