

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LAI CHÂU**

Bản án số 01/2016/DS -PT

Ngày 14/12/2016

*V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- hạnh phúc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU**

Với thành phần Hội đồng xét xử Phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Hoà**

Các Thẩm phán: Bà Đặng Thị Tố Nga và ông Thào A Chia

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thuý Vân - CB Tòa án

Đại diện VKSND Tỉnh Lai Châu tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Bích Ngọc
– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Trong ngày 14 tháng 12 năm 2016, tại trụ sở TAND tỉnh Lai Châu, xét xử công khai vụ án thụ lý số 01/2016/TLPT-DS ngày 18/10/2016 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2016/DS - ST ngày 07/9/2016 của TAND Thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 01/2016/ QĐ-PT ngày 07/11/2016 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Chị Vàng Thị T, sinh năm 1983 (Có mặt).

Trú tại: Tổ 25, Phường P Thành Phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

- Anh Hoàng Văn H, sinh năm 1979.(Vắng mặt)

Trú tại: Tổ 25, Phường P, Thành Phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn anh Hoàng Văn H: Chị Vàng Thị T, sinh năm 1983. Địa chỉ Trú tại: Tổ 25, Phường P, Thành Phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 05/11/2015)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Cảnh Ph– Trung tâm tư vấn pháp luật và trợ giúp pháp lý – Hội Luật gia tỉnh Lai Châu.(Vắng mặt)

2.Bị Đơn:

Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1982.(Có mặt)

Trú tại tổ 16, phường T, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

3.Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Anh Bùi Thanh T, sinh năm 1984.(Vắng mặt)

Trú tại: Tổ 16, phường T, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

Người đại diện hợp pháp của anh Bùi Thanh T: Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1982. Trú tại: Tổ 16, phường T, thành phố Lai châu, tỉnh Lai Châu. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 03 tháng 08 năm 2016).

Anh Lê Quang H, sinh năm 1975 và chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1979; Trú tại: Tổ 14, phường T, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.(Vắng mặt)

Chị Đoàn Thị Thu H, sinh năm 1972; trú tại: Tổ 11, phường K, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

- Anh Nguyễn Bá Đ, sinh năm 1968 và chị Phạm Thị T, sinh năm 1973; Đều trú tại: Xã P, huyện S, tỉnh Lai Châu.

- Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Bá Đ: chị Phạm Thị T, sinh năm 1973; trú tại: Xã P huyện H, tỉnh Lai Châu. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 18/8/2016)(Có mặt)

- Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1975; trú tại : Tổ 14, phường P, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu. (Có mặt)

4. Người kháng cáo: chị Vàng Thị T là nguyên đơn trong vụ án.(Có mặt)

5. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hoàng Văn H: Ông NGuyễn Cảnh P- Trung tâm Tư vấn pháp luật- Hội Luật gia tỉnh Lai Châu.(Vắng mặt)

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Vàng Thị T: Bà Nguyễn Mai Anh- Trưởng Văn phòng Luật sư Mai Anh- Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội.(Có mặt)

NHẬN THẤY:

Theo bản án sơ thẩm số 04/2016/DS- ST ngày 07/9/2016 của TAND Thành Phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 27/4/2015 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 1/3/2012, tại phòng công chứng số 1 tỉnh Lai Châu nguyên đơn đã ký hợp đồng chuyển nhượng đối với mảnh đất có diện tích 142,7 m², tại địa chỉ: Thửa đất số 1, lô 1, khu dân cư số 3 phường Quyết Thắng, thị xã Lai Châu (nay là thành phố Lai Châu) tỉnh Lai Châu. Giấy CNQSDĐ số BĐ 611215 cho bên nhận chị Nguyễn Thị H (có chồng là anh Bùi Thanh T) với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng chẵn).

Ngày 16 tháng 04 năm 2012, tại phòng Công chứng số 1 tỉnh Lai Châu, nguyên đơn tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng đối với mảnh đất có diện tích 105 m², tại địa chỉ: Thửa đất số 3, lô 1, khu dân cư số 3, phường Quyết Thắng, thị xã Lai Châu (nay là thành phố Lai Châu), tỉnh Lai Châu. Giấy CNQSDĐ số BĐ 611169 cho bên nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị L với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 55.000.000 đồng (Năm mươi lăm triệu đồng chẵn). Mảnh đất này trước đó nguyên đơn đã chuyển nhượng cho chị H nhưng chưa làm thủ tục sang tên và chị H cũng chưa trả tiền. Do chị H yêu cầu và để không phải làm thủ tục chuyển nhượng nhiều lần nên nguyên đơn đã làm thủ tục

chuyển nhượng thẳng sang tên chị Nguyễn Thị L. Tuy nhiên chị Nguyễn Thị H là người nhận nợ với nguyên đơn tiền chuyển nhượng đất.

Thực tế giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai mảnh đất trên do hai bên thỏa thuận là 1.200.000.000 đồng sau đó hai bên thỏa thuận giảm 70.000.000 đồng còn 1.130.000.000 đồng, chứ không phải giá ghi trong hợp đồng. Sau đó, hai bên ký hợp đồng vay tiền không có tài sản đảm bảo (Hợp đồng số 53 Quyển số 1TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2012) tại phòng công chứng số 01 tỉnh Lai Châu, chính là số tiền mà chị Nguyễn Thị H (chồng chị là anh Bùi Thanh T) nợ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai mảnh đất nêu trên của chị Vàng Thị T và anh Hoàng Văn H. Chị Nguyễn Thị H cam kết đến hết ngày 13/5/2012 chị H sẽ có nghĩa vụ trả toàn bộ số tiền trên.

Tuy nhiên sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, bên nhận chuyển nhượng là chị H và anh T đã không thanh toán tiền đất như đã thỏa thuận cho bên chuyển nhượng là chị T và anh H, mặc dù đã yêu cầu thanh toán nhiều lần. sau nhiều lần thỏa thuận đến ngày 31/10/2014 hai bên đã viết cam kết với nội dung: “ Trong vòng một tháng kể từ ngày 31/10/2014 đến hết ngày 31/11/2014 vợ chồng ông T, bà H phải trả tiền mặt cho bà Thiện, nếu không trả được tiền mặt thì sẽ trả lại 02 lô đất nói trên”. Tuy nhiên, anh T và chị H đã không thực hiện đúng những cam kết như trên.

Do vậy, nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Lai Châu giải quyết: Hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 01/3/2012 giữa anh Hoàng Văn H, chị Vàng Thị T với chị Nguyễn Thị H (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 611215 do Ủy ban nhân dân thị xã Lai Châu cấp ngày 05/10/2011) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Hoàng Văn H, chị Vàng Thị Th với chị Nguyễn Thị L (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 611169 do UBND thị xã Lai Châu cấp ngày 05/11/2011) và buộc chị Nguyễn Thị H (chồng là anh Bùi Thanh T) phải trả cho nguyên đơn hai mảnh đất trên, trong trường hợp không trả được đất thì phải trả bằng tiền, số tiền là 1.130.000.000 đồng, trả một lần trong thời gian sớm nhất vì chị H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Tại bản khai ngày 23/6/2015, bị đơn Nguyễn Thị H trình bày: Chị thừa nhận phần trình bày của nguyên đơn (chị Vàng Thị T và anh Hoàng Văn H) là hoàn toàn đúng sự thật và giá trị chuyển nhượng của 02 mảnh đất thực tế là 1.130.000.000 đồng như chị T trình bày chứ không phải giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện nay, chị còn nợ chị T, anh H số tiền 1.130.000.000 đồng chính tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 mảnh đất trên nhưng do kinh tế khó khăn, chị không còn tài sản gì còn giá trị nên không có khả năng trả nợ cho vợ chồng chị T như chị T yêu cầu trả ngay một lần tổng số tiền nêu trên. Hiện tại vợ chồng chị đi làm thuê thu nhập không ổn định, do vậy mỗi tháng chị sẽ thu xếp trả dần cho chị T tùy thuộc vào thu nhập hàng tháng của vợ chồng chị. Đối với yêu cầu trả lại 02 mảnh đất hiện tại chị không có điều

kiện do đã được chuyển nhượng cho bên thứ ba là chị Đoàn Thị Thu H và chị Nguyễn Thị L. Về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 mảnh đất trên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Lời trình bày của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Anh Bùi Thanh T là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn và đã ủy quyền toàn bộ cho bị đơn tham gia giải quyết vụ án nên quan điểm thống nhất với ý kiến của bị đơn.

Chị Nguyễn Thị L trình bày: Ngày 16/4/2012 chị có nhận chuyển nhượng mảnh đất có diện tích 105 m², tại địa chỉ: Thửa đất số 3, lô 1, khu dân cư số 3, phường Q, thị xã Lai Châu (nay là thành phố Lai Châu), tỉnh Lai Châu. Giấy CNQSDĐ số BD 611169, cấp ngày 5/10/2011 của chị Vàng Thị T. Lý do là chị Nguyễn Thị H, chồng là Bùi Thanh T có vay tiền của chị L nhưng không trả được nợ đúng hạn nên chị H đã chuyển nhượng mảnh đất trên cho chị L nhưng do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên Vàng Thị T vì vậy để tránh làm thủ tục chuyển nhượng nhiều lần nên cả chị H và chị T đề nhất trí làm Hợp đồng chuyển nhượng từ chị Thiện sang hẳn tên chị L. Sau đó, do không có nhu cầu sử dụng, kinh tế gia đình khó khăn nên vào ngày 16/12/2013 chị đã chuyển nhượng mảnh đất trên cho anh Nguyễn Văn C. Việc nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng lại đề do hai bên hoàn toàn tự nguyện và thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Anh Nguyễn Văn C trình bày: Ngày 16/12/2013 anh có nhận chuyển nhượng 01 mảnh đất của chị Nguyễn Thị L. Việc chuyển nhượng do hai bên hoàn toàn tự nguyện và thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh đã làm thủ tục để cấp lại sổ mới mang tên anh vào ngày 10/01/2014. Hiện nay mảnh đất này do anh C đang quản lý, chưa đầu tư xây dựng công trình gì trên đất.

Chị Đoàn Thị Thu H trình bày: Ngày 14/3/2012 chị nhận chuyển nhượng mảnh đất có diện tích 142,7 m², tại địa chỉ: Thửa đất số 1, lô 1, khu dân cư số 3, phường Quyết Thắng, thị xã Lai Châu (nay là thành phố Lai Châu), tỉnh Lai Châu. Giấy CNQSDĐ số BD 611215 từ chị Nguyễn Thị H với giá 300.000.000 đồng và ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng số 1 Lai Châu đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng, do chị không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Bá Đ (vợ là Phạm Thị T). Việc nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng lại đều do hai bên hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận và thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Anh Nguyễn Bá Đ (vợ là chị Phạm Thị T) trình bày: Ngày 01/11/2013 gia đình anh chị có nhận chuyển nhượng 01 mảnh đất có diện tích 142,7m², tại địa chỉ: Thửa số 1, lô 1, khu dân cư số 3, phường Quyết Thắng, thị xã Lai Châu (nay là thành phố Lai Châu), tỉnh Lai Châu. Giấy CNQSDĐ số BD 611215 của chị Đoàn Thị Thu H. Việc chuyển nhượng đều do hai bên hoàn toàn tự nguyện thỏa

thuận và thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh chị đã làm thủ tục để cấp lại sổ mới mang tên anh chị vào ngày 29/11/2013. Hiện nay mảnh đất này anh chị đang quản lý, chưa đầu tư xây dựng công trình gì trên đất.

Việc khởi kiện anh Hoàng Văn H và chị Vàng Thị T với chị Nguyễn Thị H những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều không có ý kiến gì.

Qua trình giải quyết vụ án chị Vàng Thị T bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Do chị H không thực hiện đúng cam kết đã thỏa thuận nên tháng 12 năm 2014 chị đã xây tường bao trên 02 mảnh đất đang có tranh chấp, chi phí khoảng 48.000.000 đồng, nay chị yêu cầu chị Nguyễn Thị H phải bồi thường cho chị số tiền trên do chị Hoa vi phạm hợp đồng.

Anh Nguyễn Bá Đ (vợ là chị Phạm Thị T), anh Nguyễn Văn C đều có ý kiến như sau: Việc chị T tự ý xây dựng tường bao trên đất do người khác đang quản lý, sử dụng là không có giấy phép xây dựng là vi phạm và buộc chị Vàng Thị T phải tháo dỡ tường bao đã xây dựng để trả lại hiện trường ban đầu cho chủ sử dụng.

Chị Nguyễn Thị H không nhất trí bồi thường chi phí xây tường bao của chị Vàng Thị T

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2016/DS - ST ngày 07/9/2016 của TAND thành phố Lai Châu đã áp dụng khoản 3 Điều 26/ Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 123, 124, 388, 389, 697, 700, 701 và Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Áp dụng Điều 147 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, Pháp lệnh số 20/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án, đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn giữa nguyên đơn là chị Vàng Thị T và anh Hoàng Văn H với bị đơn là chị Nguyễn Thị H vào ngày 1/3/2012 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là chị Vàng Thị T và anh Hoàng Văn H với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị L vào ngày 16/4/2012 tại phòng công chứng số 1 tỉnh Lai Châu.

2. Buộc bị đơn là chị Nguyễn Thị H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Bùi Thanh Tùng phải trả cho nguyên đơn là chị Vàng Thị T và anh Hoàng Văn H tổn số tiền là 1.130.000.000 đồng (Một tỷ một trăm ba mươi triệu đồng chẵn).

3. Buộc nguyên đơn là chị Vàng Thị T phải tháo dỡ toàn bộ tường bao đã xây dựng trên 02 mảnh đất tại địa chỉ: Thửa số 1 và thửa số 3, lô 1, khu dân cư số 3, phường Q, thị xã Lai Châu (nay là thành phố Lai Châu).

Ngoài ra cấp sơ thẩm còn tuyên phần án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 20/9/2016 chị Vàng Thị T viết đơn kháng cáo không đồng ý với nội dung bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy hai hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị và chị Nguyễn thị H và chị Nguyễn Thị L.

Toà án cấp phúc thẩm đã quyết định đưa vụ án ra xét xử ngày 29/11/2016, tuy nhiên chị T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị T vắng mặt tại phiên toà nên Hội đồng xét xử ra quyết định hoãn phiên toà và ấn định phiên toà tiếp tục mở vào ngày 14/12/2016. Trong thời gian hoãn phiên toà, ngày 7/12/2016 chị T có đơn đề nghị văn phòng Luật sư Mai Anh bảo vệ quyền lợi cho chị. Ngày 12/12/2016 chị T gửi đơn thay đổi bổ xung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Hoàng Văn H- chị Vàng Thị T với chị Nguyễn Thị H và chị Nguyễn Thị L là vô hiệu. Không đồng ý việc buộc tháo dỡ toàn bộ tường bao đã xây dựng trên hai mảnh đất tại địa chỉ lô số 1 và lô số 3 khu dân cư số 3 phường Quyết Thắng, Thành phố Lai Châu. Yêu cầu huỷ hợp đồng vay tiền số 53 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng Công chứng số 1 Lai Châu ngày 13/4/2012 với trị giá 1.130.000.000đ; Yêu cầu bị đơn trả lại tiền cho nguyên đơn theo hợp đồng vay số 54 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng Công chứng số 1 Lai Châu ngày 13/4/2012 với trị giá 210.000.000đ.

Tại cấp phúc thẩm chị Vàng Thị T vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Vàng Thị T bổ sung thêm nội dung đề nghị cấp phúc thẩm bác việc Toà án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu 2.600.000đ án phí. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh Lai Châu phát biểu việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn xét xử phúc thẩm và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, căn cứ vào lời khai của các đương sự tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, trên cơ sở xem xét lời phát biểu của Đại diện VKSND Tỉnh Lai Châu tại phiên toà phúc thẩm.

XÉT THẤY:

Yêu cầu của chị Vàng Thị T đề nghị Toà án giải quyết huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà là Vàng Thị Thiện và Hoàng Văn H với vợ chồng bà Nguyễn Thị H- Ông Bùi Thanh T; Hoàn trả lại bà hai mảnh đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BDD611215 và BDD 611169 cùng cấp ngày 05/10/2011. Toà án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của bà Thiện.

Nay bà T kháng cáo, hội đồng xét xử xét thấy: Tài liệu trong hồ sơ phản ánh và các lời khai của bà T, bà H và các lời khai của những người tham gia tố tụng khác đều thống nhất: Đối với mảnh đất có diện tích 142,7m² tại địa chỉ thửa số 1, lô số 1 khu dân cư số 3, Phường, thị xã Lai Châu (Nay là thành phố Lai Châu), tỉnh Lai Châu đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BDD 611215. Bên chuyển nhượng là chị Hoàng Thị T, anh Hoàng văn H; Bên nhận

chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị H. Hai bên thừa nhận giá chuyển nhượng là 700.000.000đồng nhưng khi hợp đồng công chứng ký ngày 01/3/2012 tại phòng công chứng số 1 tỉnh Lai Châu là 90.000.000đ.

Đối với mảnh đất có diện tích 105m², địa chỉ thửa đất thửa số 3 lô số 1, khu dân cư số 3, Phường, thị xã Lai Châu (Nay là thành phố Lai Châu), tỉnh Lai Châu đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số BD 611169. Bên chuyển nhượng là chị Hoàng Thị T, anh Hoàng Văn H; Bên nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị L. Lời khai của chị Thiện, chị L, chị Hiền thừa nhận chị Hoa nhận nợ với chị Thiện số tiền chuyển nhượng của chị Luyến vì chị Hoa còn nợ chị L. Theo sự thỏa thuận giữa chị T và chị L thì giá chuyển nhượng là 500.000.000đồng nhưng khi hợp đồng công chứng ký ngày 16/4/2012 tại phòng công chứng số 1 tỉnh Lai Châu là 55.000.000đ.

Quá trình thực hiện giao dịch chuyển nhượng hai mảnh đất nói trên đều đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật: Đất có đủ điều kiện chuyển nhượng, các bên tự nguyện giao dịch, không bị ép buộc. Hình thức của hợp đồng được thể hiện bằng văn bản và có công chứng chứng thực và được đăng ký tại Phòng Tài nguyên môi trường Thành phố Lai Châu. Căn cứ vào điều 122, 124 BLDS năm 2005; Điều 127 Luật đất đai năm 2003 thì hai hợp đồng nói trên có hiệu lực để các bên thực hiện hợp đồng. Mặt khác sau khi chị H và chị L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh H và chị T, chị H đã chuyển nhượng cho chị Đoàn Thị Thu H, sau đó chị Đoàn Thị Thu H đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn bá Đ và vợ Phạm Thị T. Chị Nguyễn Thị L chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Văn C. Quá trình chuyển nhượng sau này của Chị L và chị H cho những người nhận chuyển nhượng đều đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến luật sư cho rằng hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là vô hiệu do bị lừa dối giả tạo, hội đồng xét xử thấy rằng cả chị H, chị T, chị L đều hoàn toàn tự nguyện. Chị T đồng ý để chị H dùng mảnh đất của mình để thanh toán nghĩa vụ của chị H đối với chị L, cả chị T, chị H, chị L đều nhất trí chuyển quyền sử dụng đất từ chị T sang chị L mà giá trị chuyển nhượng thì chị H nhận nợ của chị T. Các bên hoàn toàn tự nguyện và pháp luật cũng không cấm. Do đó không có căn cứ cho rằng hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị T với chị H và chị L là bị lừa dối giả tạo dẫn đến vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm đã bác đơn khởi kiện của chị T là có căn cứ. Do đó không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của chị Vàng Thị T về việc tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị T với chị H và chị L là vô hiệu.

Xem xét các yêu cầu kháng cáo bổ sung của chị Vàng Thị T.

Đối với việc chị T không chấp nhận yêu cầu buộc tháo dỡ vì đó là nơi ở duy nhất của vợ chồng chị. Hội đồng xét xử thấy rằng, tại phiên toà phúc ngày hôm nay, chị Th, chị H, anh C, chị T đều thừa nhận hiện nay trên hai mảnh đất nói trên cchir có một tường bao do chị T tự ý xây, ngoài ra không có công trình gì

trên đất. Chị T cũng thừa nhận khi chị xây tường bao bao đã có hai làm đội quản lý trật tự đô thị đến lập biên bản kiểm tra và yêu cầu dừng thi công, trong đó có lần hai vào ngày 22/12/2015 đội quản lý trật tự đô thị đã yêu cầu buộc tháo dỡ nên chị đã dừng việc thi công lại. Mặt khác đến thời điểm chị T thi công hai mảnh đất nói trên không thuộc quyền sử dụng của chị T mà thuộc quyền sử dụng của anh C và chị T nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị T tháo dỡ công trình trên đất để trả lại mặt bằng cho chủ sử dụng là đúng.

Đối với yêu cầu huỷ hợp đồng vay tiền có trị giá 1.130.000.000đ và yêu cầu buộc thanh toán hợp đồng vay số 54 quyền số 1 có giá trị vay 210.000.000đ. Hai yêu cầu này là yêu cầu mới không nằm trong yêu cầu khởi kiện ban đầu và vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xem xét.

Đối với kháng cáo về án phí; Chị T bổ sung kháng cáo buộc chị H phải bồi thường trị giá chị xây tường bao trên hai mảnh đất nói trên hết 48.000.000đ. Tòa án đã bác yêu cầu của chị T. Căn cứ vào pháp lệnh lệ phí và án phí năm 2009 chị T phải chịu án phí đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là 2.400.000đ và án phí dân sự sơ thẩm là 200.000đ. Tổng cộng chị T phải chịu 2.600.000đ án phí dân sự sơ thẩm là đúng.

Từ những nhân định ở trên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị Vàng Thị T, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên

Căn cứ vào khoản 1 điều 308/Bộ luật tố tụng Dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của chị Vàng Thị T và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2016/DS - ST ngày 07/9/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

2. Về án phí:

Áp dụng điều 148/BLTTDS; Điều 27 pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009, Chị Vàng Thị T phải chịu 200.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Chị T đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 200.000đ tại biên lai số 0002413 ngày 22/9/2016 tại Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Lai Châu, nay chuyển sang án phí phúc thẩm.

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 (14/12/2016)

Nơi nhận

- VKSND tỉnh;

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

- TAND Thành phố Lai Châu
- VKSND; Thành phố Lai Châu
- Chi cục THADS Thành phố Lai Châu
- Những người TGT;
- Lưu HSV;
- Lưu Tòa PT;

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH LAI CHÂU Độc lập- Tự do- Hạnh phúc
Số...../BBNA

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 10 giờ 30 phút ngày 14/12/2016 Tại phòng nghị án của TAND
Tỉnh Lai Châu tiến hành nghị án đối với vụ án dân sự: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa

Nguyên đơn:

- Chị Vàng Thị Thiện, sinh năm 1983

Trú tại: Tổ 25, Phường Đông Phong, Thành Phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

- Anh Hoàng Văn Hiền, sinh năm 1979.

Trú tại: Tổ 25, Phường Đông Phong, Thành Phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

Bị Đơn:

Chị Nguyễn Thị Hoa, sinh năm 1982.

Trú tại tổ 16, phường Tân Phong, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

.Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

-Anh Bùi Thanh Tùng, sinh năm 1984.

Trú tại: Tổ 16, phường Tân Phong, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

-Anh Lê Quang Hiền, sinh năm 1975 và chị Nguyễn Thị Luyến, sinh năm 1979; Trú tại: Tổ 14, phường Tân Phong, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

Chị Đoàn Thị Thu Hà, sinh năm 1972; trú tại: Tổ 11, phường Đoàn Kết, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

- Anh Nguyễn Bá Đại, sinh năm 1968 và chị Phạm Thị Thanh, sinh năm 1973; Đều trú tại: Xã Pa Tân, huyện Sìn Hồ, tỉnh Lai Châu.

- Anh Nguyễn Văn Chính, sinh năm 1975; trú tại : Tổ 14, phường Tân Phong, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có

Thẩm phán- Chủ tọa phiên toà: **Bà Trần Thị Hoà**

Các thẩm phán: **Bà Đặng Thị Tố Nga**, ông Thào A Chía

Căn cứ vào điều 307 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các tài liệu đã được kiểm tra tại phiên toà và xem xét đầy đủ ý kiến của những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử đã thảo luận và quyết định những vấn đề sau:

1. Không chấp nhận kháng cáo của chị Vàng Thị Thiện và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2016/DS - ST ngày 07/9/2015 của Toà án nhân dân Thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

2. Về án phí:

Áp dụng điều 148/BLTTDS; Điều 27 pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009, Chị Vàng Thị Thiện phải chịu 200.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Chị Thiện đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 200.000đ tại biên lai số 0002413 ngày 22/9/2016 tại Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Lai Châu, nay chuyển sang án phí phúc thẩm.

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 (14/12/2016)

Biểu quyết 3/3.

Các Thẩm phán

Thẩm phán- Chủ tọa phiên toà

Nơi nhận

- VKSND tỉnh;
- TAND Thành phố Lai Châu
- VKSND; Thành phố Lai Châu
- Chi cục THADS Thành phố Lai Châu
- Những người TGT;
- Lưu HSV;
- Lưu Tòa PT;

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TỌA**

