

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 20/2021/DS - PT

Ngày 20 - 8 - 2021

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Phi Long

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Hữu Khoa

Bà Trần Thị Khánh Vân

- 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: Bà Đoàn Quỳnh Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 20/8/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2021/TLPT-DS ngày 26/01/2021 về “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” do bản án dân sự số 16/2020/DS-ST ngày 22/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2021/QĐ-PT ngày 08/7/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 33/2021/QĐ-PT ngày 22/7/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Tiến S (Đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Nguyên đơn:

- Ông Hoàng Mộng C;

- Bà Nguyễn Thị D;

Cùng địa chỉ: Tổ 05, phường Y, thành phố Y, tỉnh Yên Bái.

- Bà Nguyễn Thị H;

- Anh Hoàng Hải Q;

- Chị Hoàng Nhật H;

Cùng địa chỉ: Số nhà 37, phố T, tổ 17, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Nguyên đơn ông Hoàng Tiến S: Ông Hoàng Ngọc N - Địa chỉ: Tổ 05, phường Y, thành phố Y, tỉnh Yên Bái. (Hợp đồng ủy quyền ngày 10/5/2021). Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn:

- Bà Phạm Thị Tuyết N - Địa chỉ: Tổ 29, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ông Hoàng Tiến D - Địa chỉ: Số 02, phố Q, tổ 17, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt

- Bà Phạm Thị Thanh T - Địa chỉ: Số 033, đường H, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Thanh T: Bà Phạm Thị T - Địa chỉ: Tổ 18, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng công chứng C - Địa chỉ: Số 606, đường H, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lù Làn K - Chức vụ: Trưởng văn phòng. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Phòng công chứng số 1 tỉnh Lào Cai - Địa chỉ: Số 577, đường H, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Thanh B - Chức vụ: Phó Trưởng phòng. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ông Hoàng Mộng C và bà Nguyễn Thị D - Địa chỉ: Tổ 05, phường Y, thành phố Y, tỉnh Yên Bái.

- Bà Nguyễn Thị H - Địa chỉ: Số 37, phố T, tổ 17, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Mộng C, bà Nguyễn Thị D và bà Nguyễn Thị H: Ông Hoàng Ngọc N - Địa chỉ: Tổ 05, phường Y, thành phố Y, tỉnh Yên Bái. Có mặt tại phiên tòa.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Hoàng Tiến S và Bị đơn bà Phạm Thị Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Hoàng Tiến S trình bày:

Năm 1993, ông Hoàng Tiến S có mua 01 thửa đất diện tích 124m² tại địa chỉ: Số 02, Q, phường K, thành phố L (nay là thửa đất số 19 tờ bản đồ số P23-9) của bà Trần Ngọc T1 với giá 2.000.000 đồng, việc mua bán có lập thành văn bản

viết tay hai bên cùng kí nhưng do chuyển nhiều nơi nên đã bị thất lạc. Sau khi mua đất, ông S được bạn bè, đồng đội giúp đỡ làm nhà gỗ cấp 4 và tổ chức cưới vợ. Năm 1994, ông S đón bố mẹ là ông Hoàng Mộng C và bà Nguyễn Thị D lên cùng sinh sống, quá trình sinh sống ông C, bà D có xây thêm ngôi nhà hai gian lợp mái tôn và lắp cửa kéo để kinh doanh hàng bánh cuốn.

Năm 1997, vợ chồng ông S mua được nhà và đất ở tại số nhà 37, phố T, phường K, thành phố L nên chuyển về đây sinh sống. Ngôi nhà và thửa đất tại số 02, phố Q, phường K, vợ chồng ông S tạm giao cho ông C bà D tiếp tục sử dụng.

Đầu năm 1997 ông C bà D đón ông Hoàng Tiến D (anh trai ông S) lên ở để phụ giúp ông bà bán hàng. Cũng thời gian đó, bà Phạm Thị Thanh T (vợ ông D) bị giảm biên chế tại Công ty Dược phẩm Yên Bái, ông bà C D đã xin chuyển bà T lên Bệnh viện Đa khoa tỉnh Lào Cai công tác. Vì không có chỗ ở và là con dâu nên bà T được về sinh sống cùng ông C bà D tại số 02 phố Q, phường K.

Năm 2006, ông C bà D trở về thành phố Y sinh sống cùng con trai cả là Hoàng Ngọc N. Căn nhà số 02, Q vẫn để cho bà T và ông D ở nhờ.

Năm 2007, bà T và ông D ly hôn, bà T dọn đi nơi khác ở, còn ông D vẫn ở tại nhà đất số 02, Q. Vì ông D là anh trai, nên ông S vẫn để cho ông D ở, sau đó ông D đi cai nghiện, đã giao lại nhà cho ông S quản lý.

Khoảng tháng 9/2017, bà T đã tự ý bán toàn bộ ngôi nhà và đất tại số 02, phố Q cho bà Phạm Thị Tuyết N. Sau đó bà T có gửi cho ông C bà D 200.000.000 đồng, thì ông bà C D và ông S mới biết việc 2002 lợi dụng việc ở cùng, bà T đã cố tình kê khai gian dối thửa đất của ông S là thửa đất ông D và bà T đã được ông C bà D tặng cho để xin cấp GCNQSDĐ. Do vậy năm 2003 UBND thị xã L đã cấp GCNQSDĐ cho bà T và ông D. Sau khi ông D, bà T ly hôn, ông D từ chối quyền phân chia tài sản đối với đất và nhà ở tại số 02 phố Q. Năm 2017, bà T đã thay đổi GCNQSDĐ sang một mình đứng tên. Ngay sau đó, bà T đã bán toàn bộ thửa đất và căn nhà của ông S cho bà Phạm Thị Tuyết N được 3.450.000.000 và sử dụng toàn bộ số tiền này. Thực tế ông S và ông bà C D chưa bao giờ tuyên bố và ký giấy tờ cho, tặng bà T, ông D thửa đất trên. Bà T không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông S và ông bà C D tặng bà T căn nhà và thửa đất trên. Vì vậy, ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn ngày 13/6/2017 giữa bà Phạm Thị Thanh T và ông Hoàng Tiến D đã được công chứng tại Văn phòng công chứng C số sổ 738, quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/6/2017.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Phạm Thị Thanh T và bà Phạm Thị Tuyết N đối với quyền sử dụng đất và nhà tại địa chỉ số 02, phố Q, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

- Công nhận toàn bộ thửa đất số 19, tờ bản đồ số P23-9, diện tích 124m², địa chỉ phố Q, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai là của ông Hoàng Tiến S và buộc bà Phạm Thị Tuyết N, bà Phạm Thị Thanh T trả lại diện tích đất nêu trên cho ông S.

Bị đơn bà Phạm Thị Thanh T, Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Thanh T là bà Phạm Thị T trình bày:

Bà Phạm Thị Thanh T kết hôn với ông Hoàng Tiến D năm 1990. Sau khi kết hôn vợ chồng bà T cùng chung sống tại nhà của vợ chồng ông Hoàng Mộng C và bà Nguyễn Thị D tại tỉnh Yên Bái. Năm 1993 vợ chồng ông C bà D có đưa cho ông Hoàng Tiến S số tiền 2.000.000đ nhờ ông S mua đất tại Lào Cai để làm ăn. Ông S đã mua hộ vợ chồng ông C, bà D 01 thửa đất của bà Trần Ngọc T1 tại số 002 Q, tổ 13, phường K, thị xã L, tỉnh Lào Cai.

Năm 1994 vợ chồng ông C bà D cùng với ông D lên Lào Cai làm nhà tại thửa đất nêu trên. Sau khi làm xong nhà vợ chồng ông C kinh doanh bánh cuốn, ông D phụ giúp việc kinh doanh của vợ chồng ông C. Trong thời gian này bà T ở Yên Bái không tham gia vào việc làm nhà và kinh doanh của vợ chồng ông C. Vợ chồng ông C bà D mua thêm nhà số 016 Q, tổ 13, phường K, thị xã L, tỉnh Lào Cai. Sau đó đổi nhà 016 Q cho ông Hoàng Trọng V để lấy nhà số 037, T, tổ 13, phường K, thị xã L, tỉnh Lào Cai, cách nhà số 002 Q khoảng 30m.

Tháng 4/1997 bà T chuyển công tác từ tỉnh Yên Bái lên làm việc tại Bệnh viện Đa khoa tỉnh Lào Cai. Bà T về ở cùng ông D tại nhà của vợ chồng ông C, bà D (Số 002 Q), lúc đó có cả vợ chồng ông S. Thời gian sau đó vợ chồng ông C vẫn kinh doanh bánh cuốn, ông D phụ giúp việc kinh doanh, bà T ngoài giờ làm việc cũng phụ giúp việc kinh doanh, vợ chồng ông S là bộ đội không tham gia vào việc kinh doanh của vợ chồng ông C. Sau khoảng 2 tháng vợ chồng ông C cùng thống nhất cho vợ chồng ông S nhà số 037 T; cho vợ chồng bà T nhà số 002 Q. Sau đó vợ chồng ông S chuyển đến ở tại nhà số 037 T cho đến nay. Vợ chồng ông C ở cùng với vợ chồng bà T tại nhà số 002 Q tiếp tục kinh doanh bánh cuốn. Tháng 9/1997 UBND phường K tiến hành thẩm tra về đất ở tại phố Q, khi đó vợ chồng ông C vẫn thống nhất cho vợ chồng bà T nhà số 002 Q và nhất trí để cho bà T đứng tên làm giấy tờ về đất nên bà T đã đứng tên và nộp hồ sơ đăng ký sử dụng đất và đã được UBND phường K tiếp nhận hồ sơ ngày 13/9/1997. Năm 2002 UBND tỉnh Lào Cai có chủ trương giao đất và cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình trên địa bàn thị xã L. Ngày 05/12/2002 bà T đã đứng tên chủ hộ làm đơn xin cấp GCNQSDĐ và thành viên trong hộ là ông D. Ngày 25/12/2002 Phòng địa chính thị xã L phối hợp với Địa chính phường K và tổ trưởng tổ dân phố số 27 tiến hành thẩm tra diện tích đất tại số 002 Q. Việc thẩm tra được lập thành văn bản có chữ ký của cán bộ Phòng địa chính thị xã L, cán bộ địa chính phường K, tổ trưởng tổ dân phố số 27 và hộ liên kê. Do việc thẩm tra đất tiến hành vào giờ làm việc, bà T không có mặt khi thẩm tra nên bà D đã ký thay bà T. Đến ngày 07/01/2003 UBND thị xã L có Thông báo số 12/TB-UB về việc giao đất cho hộ gia đình bà Phạm Thị Thanh T tại thửa đất số 19, tờ bản đồ P23 - 09, diện tích 124m², phố Q, K và kèm theo Sơ đồ thửa đất. Sau khi nhận Thông báo trên, bà T thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế cho nhà nước. Đến ngày 06/3/2003 UBND thị xã L tiến hành giao đất cho hộ bà Phạm Thị Thanh T. Việc giao đất được lập thành văn bản có chữ ký của Phó Trưởng Phòng Quản lý đô thị thị xã L, Chủ tịch UBND phường K, cán bộ Phòng quản lý đô thị, cán bộ địa chính phường và chủ hộ nhận đất. Đến ngày 07/4/2003 UBND

thị xã L cấp GCNQSDĐ số W 970731, đứng tên hộ bà Phạm Thị Thanh T và ông Hoàng Tiến D với diện tích 124m² đất thổ cư, thửa đất số 19, tờ bản đồ số P23 - 09, tại tổ 27, phường K, thị xã L, tỉnh Lào Cai. Việc này vợ chồng ông C và vợ chồng ông S và ông D đều biết và đồng thuận có ý kiến gì.

Sau khi được cấp GCNQSDĐ, tháng 8/2003 bà T đã thuê Công ty cổ phần tư vấn KT-QH-XD Lào Cai thiết kế kỹ thuật thi công nhà ở tại số 002 Q đã được UBND thị xã L phê duyệt Bản thiết kế kỹ thuật thi công nhà ở. Ngày 26/12/2003 UBND thị xã L cấp Giấy phép xây dựng số 747/GPXD cho Hộ bà Phạm Thị Thanh T tại số 002 Q. Sau đó vợ chồng bà T phá bỏ toàn bộ nhà trước đó để xây dựng nhà mới. Theo Thiết kế kỹ thuật và Giấy phép xây dựng là nhà cấp III, nhưng do kinh phí có hạn nên vợ chồng bà T chỉ xây dựng được nhà cấp IV lợp mái tôn. Trong thời gian vợ chồng bà T làm nhà có thuê nhà của bà Trần Thị T tại số 010 Q để ở, quản lý công trình và ông D kinh doanh bánh cuốn. Sau khi xây xong nhà số 002 Q chỉ có vợ chồng bà T và con sinh sống ở đó, ông D tiếp tục kinh doanh bánh cuốn. Việc vợ chồng bà T phá bỏ nhà cũ, xây dựng nhà mới tại số 002 Q vợ chồng ông C và vợ chồng ông S đều biết và không có ý kiến gì. Từ thời điểm vợ chồng bà T làm lại nhà số 002 Q vợ chồng ông C đã chuyển đến khu vực Cầu K thuê nhà để ở và kinh doanh bánh cuốn ở đó. Cũng trong khoảng thời gian năm 2002 - 2003 vợ chồng ông C được cấp 01 lô đất tại số 855 đường B3, phường N, thị xã L. Vợ chồng ông C đã xây nhà tại thửa đất này và chuyển đến đó ở đến năm 2006 vợ chồng ông C bán nhà tại số 855 đường B3 và chuyển về tỉnh Yên Bái ở từ đó đến nay.

Tháng 6/2008 vợ chồng bà T ly hôn do mâu thuẫn vợ chồng và bà T được giao nuôi con chung, về tài sản chung vợ chồng bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết. Trong quá trình giải quyết ly hôn tại TAND thành phố L, vợ chồng ông C đã có đơn khởi kiện vợ chồng bà T phải lại nhà đất số 002 Q nhưng không có căn cứ nên vợ chồng ông C rút đơn. Vợ chồng ông S không có ý kiến gì. Sau khi ly hôn bà T thuê nhà ở chỗ khác để nuôi con chung, ông D quản lý, sử dụng nhà số 002 Q và tiếp tục thuê người kinh doanh bánh cuốn. Ông D quản lý, sử dụng nhà số 002 Q đến cuối năm 2008 chuyển đi nơi khác làm ăn. Trước khi chuyển đi ông D giao lại nhà số 002 Q cho bà T quản lý, sử dụng. Trong thời gian bà T quản lý nhà số 002 Q, bà T đã cho bà Đặng Thu H, bà Đỗ Thị Hồng N thuê để kinh doanh, sau đó cho bà Nguyễn Thị H, thuê làm Văn phòng nhà xe K. Việc bà T cho thuê nhà vợ chồng ông C và vợ chồng ông S đều biết nhưng không ai có ý kiến gì.

Ngày 13/6/2017 bà T và ông D lập đã Văn bản thoả thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn: Bà T có toàn quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt nhà và đất tại số 002 Q, phường K, thị xã L, tỉnh Lào Cai. Thoả thuận phân chia tài sản chung giữa bà T và ông D được Văn phòng công chứng C - Lào Cai chứng nhận tại số 738, quyền số 02.TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 13/6/2017. Việc Công chứng viên chứng nhận sự thoả thuận về việc phân chia tài sản chung giữa bà T và ông D được thực hiện theo đúng quy định. Căn cứ Văn bản phân chia tài sản chung, bà T nộp đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ sang tên mình. Ngày 22/9/2017 bà T được cấp GCNQSDĐ số CK486545, sổ vào sổ cấp

GCN: CS02073. Việc nộp thuế nhà đất đối với nhà số 002 Q từ năm 1997 đến năm 2017 đều do bà T nộp. Việc này vợ chồng ông C và vợ chồng ông S đều biết và đồng thuận không có ý kiến gì. Sau khi lập Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung bà T treo biển bán nhà số 002 Q thì bà T1 có tranh chấp đòi bà T phải trả lại đất trước đây bà T1 đã bỏ ra làm rãnh thoát nước chung và hiện bà T đã xây nhà vào phần đất này có kích thước theo mặt đường rộng 10cm, chiều sâu đến hết đất. Ngày 18/8/2017 UBND phường K hoà giải việc tranh chấp đất, bà T nhất trí trả lại đất cho bà T1 và tiến hành kiểm tra đo đạc điều chỉnh lại sơ đồ đất của bà T đã được cấp GCNQSDĐ.

Ngày 25/9/2017 bà T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại nhà đất số 002 Q cho bà Phạm Thị Tuyết N. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà T và bà N được Phòng công chứng số 1 tỉnh Lào Cai chứng nhận tại số 3567, quyển số 09.TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 25/9/2017. Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà T và bà N đúng quy định. Tại thời điểm bà T chuyển nhượng nhà đất cho bà N thì nhà số 002 Q bà T vẫn đang cho bà H thuê làm Văn phòng nhà xe. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà T đã bàn giao nhà đất số 002 Q cho bà N và bà N tiếp tục cho bà Hoà thuê đến nay. Đến ngày 20/10/2017 bà N được cấp GCNQSDĐ số CK 356327 với diện tích đất nhận chuyển nhượng.

Khi bà T bán nhà và đất đã gửi biểu và cảm ơn vợ chồng ông C số tiền 200.000.000đ. Ngày 09/10/2017 vợ chồng ông C nộp đơn đề nghị UBND phường K giải quyết với lý do nhà đất số 002 Q là của vợ chồng ông C, bà T đã tự ý làm GCNQSDĐ đứng tên bà T và bán để lấy tiền. Ngày 26/10/2017 UBND phường K hoà giải vợ chồng ông C yêu cầu bà T phải chia trị giá nhà đất số 002 Q làm 5 phần, gồm vợ chồng ông C, vợ chồng bà T và cháu C nhưng bà T không nhất trí. Vợ chồng ông S không có ý kiến gì.

Như vậy, việc sử dụng đất của bà T và ông D là công khai, liên tục trong khoảng thời gian từ năm 1997 đến năm 2017, không có tranh chấp, sử dụng đất đúng mục đích, nộp thuế đất đầy đủ, không vi phạm nghĩa vụ của người sử dụng đất và đã được nhà nước công nhận hợp pháp, đúng quy định của pháp luật. Bà T có toàn quyền định đoạt tài sản riêng của mình thông qua việc ông D chuyển toàn quyền định đoạt tài sản cho bà T. Do đó, nhà đất số 002 Q là tài sản hợp pháp của bị đơn Phạm Thị Thanh T. Đề nghị Tòa án căn cứ vào án lệ số 03 ngày 6/4/2016 và quy định của Luật đất đai, xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Phạm Thị Tuyết N trình bày:

Năm 2017 bà Phạm Thị Tuyết N và bà Phạm Thị Thanh T thỏa thuận mua bán nhà đất tại số nhà 002, Q, tổ 27, phường K, thị xã L, tỉnh Lào Cai với giá chuyển nhượng 3.470.000.000 đồng, bà N chịu chi trả các khoản tiền thuế đất, phí làm thủ tục công chứng. Giữa bà N và bà T đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng theo đúng quy định của pháp luật, diện tích đất chuyển nhượng không có tranh chấp. Đến ngày 20/10/2017, bà N được Sở Tài nguyên và môi

trường tỉnh Lào Cai cấp GCNQSDĐ số CK 356327, số vào sổ cấp GCN: CS 02091 (Thửa đất số 19, tờ bản đồ số: P23-9, diện tích: 124m²; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị). Do đó, bà N là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất trên, các thủ tục thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Mộng C và bà Nguyễn Thị D và người đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Ngọc N trình bày:

Năm 1993, ông Hoàng Tiến S khi đó đang công tác tại Tỉnh đội Lào Cai đã mua lại thửa đất diện tích 124m² tại phố Q, phường K của bà Trần Ngọc T1 với giá 2.000.000 đồng bằng tiền vay của ông bà C để lập gia đình riêng. Năm 1996, ông S đã trả tiền vay cho ông bà C số tiền 2.000.000 đồng nêu trên. Sau khi mua đất, ông S nhờ anh em cùng đơn vị và tự mình tôn tạo, bỏ tiền xây kè bằng đá học, xây nhà cấp 4 và nhà vệ sinh để chuẩn bị cưới vợ. Sau khi cưới vợ năm 1993, năm 1994 vợ chồng ông S đón ông C bà D lên ở cùng tại số nhà này (có sổ trình báo đăng ký tạm trú tại phường K từ ngày 14/4/1994). Để thuận tiện cho việc sinh hoạt, ông C bà D bỏ tiền xây thêm nhà cấp 4 cửa sắt kéo ở phía ngoài để kinh doanh hàng bánh cuốn. Năm 1997, ông Hoàng Tiến D là con trai ông bà C và là anh trai ông S không có việc làm và bà Phạm Thị Thanh T là vợ ông D bị giảm biên chế ở Công ty dược phẩm Yên Bái, nên ông bà C đón vợ chồng và con ông D từ Yên Bái về sống cùng tại số nhà 02, phố Q. Ông D phụ giúp ông bà C bán bánh cuốn ở nhà. Còn bà T làm việc tại khoa dược Bệnh viện đa khoa tỉnh Lào Cai từ năm 1997.

Cũng năm 1997, vợ chồng ông S mua được nhà tại số 37 T, phường K, thành phố L nên chuyển sang đó ở, còn số nhà 02 phố Q để ông bà C và vợ chồng ông D, bà T tiếp tục sử dụng. Năm 2006, do sức khỏe yếu nên ông bà C chuyển về Yên Bái sống nên tạm giao số nhà 02 phố Q cho vợ chồng ông D, bà T sử dụng. Ông C bà D chưa bao giờ tuyên bố tặng, cho hay bán cho vợ chồng ông D, bà T nhà số 02 phố Q vì đây là đất do ông S mua. Năm 2008, vợ chồng ông D, bà T được Tòa án xử cho ly hôn, nhưng không thấy nói gì về tài sản của hai người.

Năm 2017, khi biết tin bà T bán nhà số 02 phố Q cho người khác (sau này ông bà C mới biết là bà Phạm Thị Tuyết N), khi đó mọi trong gia đình ông C mới biết bà T đã làm thủ tục xin và được cấp GCNQSDĐ cho thửa đất số 02 phố Q mang tên Phạm Thị Thanh T và Hoàng Tiến D. Sau đó bà T và ông D thỏa thuận để bà T được quyền sử dụng nhà số 02 phố Q (GCNQSDĐ mang tên một mình bà T năm 2017). Ngay sau khi chuyển đổi GCNQSDĐ mang tên mình, bà T đã bán nhà đất số 02 phố Q cho bà Phạm Thị Tuyết N. Việc bà T kê khai, làm thủ tục để cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất trên gia đình ông C không biết. Vì vậy, ông C bà D nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Tiến S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà H thống nhất về nguồn gốc nhà đất tại số 02, phố Q như ông S, ông C, bà D đã trình bày. Bà H xác định đây là tài sản riêng của ông S. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng C trình bày:

Ngày 13/06/2017 bà Phạm Thị Thanh T và ông Hoàng Tiến D có yêu cầu công chứng Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn tại Văn phòng công chứng C - Lào Cai. Văn phòng đã tiếp nhận hồ sơ và kiểm tra hồ sơ theo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi kiểm tra và phân tích hồ sơ Văn phòng thấy hồ sơ đúng theo quy định và đã thực hiện yêu cầu công chứng của bà Phạm Thị Thanh T và ông Hoàng Tiến D. Trình tự thủ tục công chứng văn bản trên hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật, do vậy yêu cầu vô hiệu “Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn. Công chứng tại Văn phòng công chứng C - Lào Cai, số công chứng: 738, Quyền số: 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/06/2017” của ông Hoàng Tiến S là không có cơ sở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lào Cai trình bày:

Hồ sơ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 25/9/2017 giữa bà Phạm Thị Thanh T và bà Phạm Thị Tuyết N do Công chứng viên Phòng công chứng số 1 tỉnh Lào Cai thực hiện, vào sổ công chứng số: 3567. Quyền số 09.TP/CC-SCC/HĐGD đã được lập theo đúng các quy định của pháp luật, trên cơ sở xem xét hồ sơ, tài liệu của các bên xét thấy các bên đều tự nguyện, các bên nhất trí với toàn bộ nội dung đồng thời đã thực hiện ký tên, điểm chỉ trước mặt công chứng viên theo đúng quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 22/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Buộc bà Phạm Thị Thanh T phải trả cho ông Hoàng Tiến S số tiền là 2.200.000.000VNĐ (*Hai tỷ hai trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi xuất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 04/01/2021, Bị đơn bà Phạm Thị Thanh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 22/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Hoàng Tiến S.

Ngày 06/01/2021, Nguyên đơn ông Hoàng Tiến S kháng cáo yêu cầu Tòa

án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Công nhận toàn bộ thửa đất số 19, tờ bản đồ P23-9, diện tích 124m², địa chỉ tại phố Q, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai của ông S, buộc bà Phạm Thị Tuyết N và bà Phạm Thị Thanh T phải trả lại diện tích đất trên. Buộc bà Phạm Thị Thanh T phải trả lại cho ông S số tiền theo kết quả của Hội đồng định giá thành phố L đối với nhà và đất là 3.870.000.000đồng.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn ông Hoàng Tiến S chết, vì vậy Tòa án đã đưa người thừa kế (hàng thứ nhất) của ông S vào tham gia tố tụng trong vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Nguyên đơn ông Hoàng Tiến S là ông Hoàng Ngọc N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo; Bị đơn bà Phạm Thị Thanh T giữ nguyên nội dung kháng cáo.

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 khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của của Nguyên đơn ông Hoàng Tiến S và Bị đơn bà Phạm Thị Thanh T và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 22/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố L, 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 Nguyên đơn ông Hoàng Tiến S và Bị đơn bà Phạm Thị Thanh T có đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật, nộp trong hạn luật định là hợp lệ.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Hoàng Tiến S:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp tại số 02, phố Q, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai:

Nguyên đơn ông Hoàng Tiến S cho rằng diện tích đất tranh chấp là do ông vay tiền của ông Hoàng Mộng C, bà Nguyễn Thị D (là bố mẹ đẻ) để mua của bà Trần Ngọc T1 với giá 2.000.000 đồng từ năm 1993. Đến năm 1996, ông S đã trả cho ông C, bà D số tiền này.

Bị đơn bà Phạm Thị Thanh T cho rằng diện tích đất tranh chấp là do bà và chồng là ông Hoàng Tiến D được bố mẹ chồng là ông C, bà D tặng cho để sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm đã thu thập chứng cứ, lấy lời khai của những người làm chứng để xác minh về nguồn gốc đất. Theo lời khai

của bà Trần Ngọc T1 xác nhận nguồn gốc diện tích đất tại địa chỉ số 02, phố Q, phường K, thành phố L là do bà mua trong cùng một dải đất dài khoảng 21m tại mặt đường Q của ông bà Thành Thúy từ những năm 1989 - 1990. Khoảng năm 1993 bà T1 có bán cho ông Hoàng Tiến S thửa đất hiện nay là số 02, phố Q với chiều dài mặt đường 10 mét, khi mua bán thì hai bên chỉ viết giấy viết tay với nhau và có hàng xóm xung quanh biết. Ngoài bán đất cho ông S thì bà T1 không bán cho ai khác. Đối với bị đơn bà Phạm Thị Thanh T cho rằng được bố mẹ chồng là ông C, bà D tặng cho quyền sử dụng đất trên nhưng bà T không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Hơn nữa ông Hoàng Mộng C, bà Nguyễn Thị D cũng xác nhận về việc cho ông S vay tiền để mua đất chứ không phải do ông bà mua. Tài sản không phải là của ông C, bà D nên không có căn cứ để xác định ông bà tặng cho vợ chồng bà T, ông D quyền sử dụng đất trên.

[2.2] Về quá trình sử dụng đất:

Theo lời khai của nguyên đơn ông S thì sau khi mua đất của bà Trần Ngọc T1 thì đã được bạn bè, đồng đội giúp đỡ làm nhà gỗ cấp IV. Sau đó ông S lập gia đình và có đón bố mẹ đẻ là ông C, bà D lên sinh sống cùng, kinh doanh hàng ăn. Trong quá trình sinh sống đến năm 1997, vợ chồng ông S chuyển đến sinh sống tại địa chỉ số 037, phố T, phường K, thành phố L nên đã giao lại căn nhà gỗ cho ông C, bà D quản lý, sử dụng. Cũng trong năm 1997, vợ chồng ông Hoàng Tiến D, bà Phạm Thị Thanh T chuyển từ Yên Bái lên sinh sống cùng ông C, bà D tại nhà và đất tại số 02, phố Q.

Về thời điểm bà T và ông D chuyển từ Yên Bái đến sinh sống tại địa chỉ tại số 02, phố Q cùng với ông C, bà D từ năm 1997 thì bị đơn bà T cũng xác nhận. Ngoài ra, theo Biên bản làm việc ngày 20/6/2019 giữa những người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông Hoàng Tiến S với ông Bạch Văn Chính - Cán bộ Phòng tổ chức cán bộ Bệnh viện đa khoa tỉnh Lào Cai và các tài liệu do Bệnh viện đa khoa tỉnh Lào Cai cung cấp xác định về việc bà T chuyển công tác từ Công ty Dược phẩm Yên Bái đến Ban tổ chức chính quyền tỉnh Lào Cai theo Quyết định số 25/TC ngày 01/4/1997.

Đối với việc ông S trình bày đã dựng nhà gỗ cấp IV sau khi mua đất của bà T1: Khi giải quyết vụ án Tòa án sơ thẩm đã lấy lời khai của những người làm chứng. Xét thấy, lời khai của những người làm chứng bà Trần Ngọc T1 là người bán đất cho ông S và cũng sinh sống tại khu vực có đất; ông Hoàng Trọng Thông, ông Phạm Văn Thắng là những người cùng công tác và giúp đỡ ông S dựng nhà gỗ cấp IV trên đất phù hợp với lời khai của ông S.

Bị đơn bà T cho rằng trong quá trình sinh sống đã được ông C, bà D tặng cho đất và đã sử dụng đất ổn định, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai. Đến năm 2003, do nhà gỗ bị hư hỏng nên bà T và ông D đã phá bỏ nhà gỗ, sửa chữa, xây dựng thành nhà cấp IV lợp tôn như hiện nay. Bà T có cung cấp chứng cứ là Giấy phép xây dựng số 747/GPXD ngày 26/12/2003 do UBND thị xã L cấp cho hộ bà Phạm Thị Thanh T; Hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công nhà ở bà Phạm Thị Thanh T đã được UBND thị xã L xét duyệt và các Biên lai thu thuế sử dụng đất năm 1997, 2004, 2009, 2010, 2012, 2013, 2014. Xét thấy, việc vợ chồng bà

Phạm Thị Thanh T, ông Hoàng Tiến D sử dụng đất, phá dỡ nhà gỗ cũ để xây dựng nhà xây trên đất là phù hợp với các tình tiết khách quan. Bởi lẽ giữa bà T, ông D với ông C, bà D và ông S có quan hệ gia đình với nhau, khi ông S chuyển đi sinh sống ở nơi khác đã bàn giao lại nhà, đất cho ông C, bà D quản lý, sử dụng. Đến năm 1997, vợ chồng bà T, ông D chuyển đến sinh sống cùng nên bà T đại diện cho hộ gia đình đứng ra nộp tiền thuê sử dụng đất và làm hồ sơ xin cấp phép xây dựng nhà trên đất là hợp lý. Nguyên đơn ông Hoàng Tiến S cũng xác nhận về việc bà T, ông D phá bỏ nhà gỗ, xây dựng nhà cấp IV lợp tôn như hiện nay. Tuy nhiên, như trên đã phân tích thì nguồn gốc diện tích đất là của ông S, khi ông S giao lại nhà đất cho ông C, bà D quản lý, sử dụng không thể hiện có việc tặng cho hay chuyển nhượng nên ông C, bà D cũng không có quyền tặng cho bà T, ông D quyền sử dụng đất. Ông C, bà D khẳng định không tặng cho hay chuyển nhượng đất cho bà T, ông D; bà T cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc tặng cho. Do đó, việc bà T, ông D sử dụng đất chỉ là được bàn giao lại để quản lý, sử dụng, giữ đất chứ không có nghĩa được tặng cho quyền sử dụng đất.

[2.3] Xét tính hợp pháp của Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn ngày 13/6/2017 giữa bà Phạm Thị Thanh T và ông Hoàng Tiến D và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2017 giữa bà Phạm Thị Thanh T với bà Phạm Thị Tuyết N.

Như đã phân tích ở trên xét thấy việc bà Phạm Thị Thanh T và ông Hoàng Tiến D kê khai, làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất tại số 02, phố Q, phường K, thành phố L trong khi nguồn gốc đất là của ông Hoàng Tiến S nhận chuyển nhượng và chưa tặng cho, chuyển nhượng cho ai khác là trái quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của ông S. Sau đó ngày 13/6/2017 giữa bà Phạm Thị Thanh T với ông Hoàng Tiến D lập Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn đối với quyền sử dụng đất và ngày 25/9/2017, bà Phạm Thị Thanh T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Tuyết N là việc định đoạt tài sản trong khi không có quyền sử dụng hợp pháp đối với tài sản. Ông Hoàng Tiến S khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn ngày 13/6/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2017; Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông S đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ P23-9, diện tích 124m² tại địa chỉ số 02, phố Q, phường K, thành phố L là có căn cứ.

Tuy nhiên, theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”*. Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn ngày 13/6/2017 giữa bà T với ông D và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2017 giữa bà T với bà Phạm Thị Tuyết N cùng có đối tượng là quyền sử dụng diện tích đất 124m² tại địa chỉ số 02, phố Q, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai, là tài sản

phải đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trong vụ án này thì bà N là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T, việc nhận chuyển nhượng là ngay tình vì bà N không thể biết nguồn gốc đất là của ông S. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2017 giữa bà T với bà N không bị vô hiệu. Đối với Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn ngày 13/6/2017 giữa bà T với ông D là một trong các căn cứ để xác lập Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với bà N, do đó không xem xét tuyên vô hiệu văn bản này.

[2.4] Xét việc bồi thường thiệt hại của chủ thể có lỗi dẫn đến việc xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị Tuyết N là người thứ ba ngay tình.

Theo khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “*Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại.*” Xét thấy, đối với yêu cầu khởi kiện của ông S về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2017 giữa bà T với bà N và hủy Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn ngày 13/6/2017 giữa bà T với ông D, buộc bà N phải trả lại diện tích đã nhận chuyển nhượng của bà T theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 25/9/2017 là không có căn cứ chấp nhận do bà N là người nhận chuyển nhượng thứ ba ngay tình. Tuy nhiên, ông S có quyền khởi kiện yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến giao dịch chuyển nhượng xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm không xem xét yêu cầu khởi kiện của ông S, không hướng dẫn ông S làm Đơn yêu cầu ghi rõ số tiền bồi thường thiệt hại nhưng vẫn giải quyết buộc bà Phạm Thị Thanh T trả tiền cho ông S là có sai sót, vượt quá phạm vi khởi kiện. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S, cũng là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì về yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn ngày 13/6/2017 giữa bà T với ông D, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2017 giữa bà T với bà N, và buộc bà N phải trả lại diện tích đã nhận chuyển nhượng của bà T, mà chỉ yêu cầu xem xét số tiền bà T đã bán nhà, đất cho bà N. Xét thấy việc xem xét giải quyết về việc buộc chủ thể có lỗi phải bồi thường cho chủ sử dụng đất hợp pháp là cần thiết để giải quyết vụ án một cách triệt để, nhanh chóng, vì vậy tuy cấp sơ thẩm có sai sót nhưng không làm thay đổi bản chất của vụ án nên không cần phải hủy bản án sơ thẩm, xong cần yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Về việc xác định lỗi dẫn đến xác lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với người thứ ba:

Xét thấy về việc gây dựng tài sản quyền sử dụng đất là có công sức đóng góp của cả ông S và bà T, ông D, bởi lẽ mặc dù nguồn gốc đất là do ông S mua xong việc ông D, bà T tự ý kê khai, làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đã làm tăng giá trị quyền sử dụng đất. Bà T cũng là người đứng ra nộp các khoản thuế để thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai với nhà nước. Hơn nữa, việc để ông D, bà T tự ý làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, sau đó thỏa thuận phân chia và bà T chuyển nhượng cho bà N thì ông S cũng có phần lỗi khi không làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, không quản lý, trông giữ tài sản của mình. Đối với nhà cấp IV xây trên đất xác định là tài sản của ông D, bà T. Tuy nhiên giữa ông D và bà T đã thỏa thuận phân chia tài sản trên đất, trong đó ông D thống nhất để cho bà T được quyền quản lý, sử dụng và định đoạt toàn bộ tài sản là thửa đất và tài sản gắn liền với đất (01 căn nhà cấp IV lợp tôn) nên xác định quyền lợi đối với tài sản trên đất là của bà T. Trường hợp ông D cho rằng Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung vợ chồng sau khi ly hôn ngày 13/6/2017 không đúng với ý chí của ông thì có thể khởi kiện trong vụ án khác.

Bản án sơ thẩm nhận định cả ông S và bà T đều có lỗi và buộc bà T phải trả lại cho ông S phần giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với công sức đóng góp của ông S là phù hợp. Tuy nhiên, bản án xác định bà T phải trả cho ông S cả phần giá trị tài sản trên đất là không đúng. Bởi lẽ, nhà cấp IV mái lợp tôn là do bà T, ông D xây dựng cải tạo trong khi quản lý, sử dụng đất. Ông S sau khi mua đất đã dựng 01 nhà gỗ trên đất nhưng khi bà T, ông D phá đi để cải tạo thì ông S không có ý kiến gì nên chỉ buộc bà T bồi thường phần giá trị quyền sử dụng đất. Ngoài ra, bản án sơ thẩm không nhận định về mức lỗi để làm căn cứ xác định số tiền cụ thể là thiếu sót.

Theo các tài liệu, chứng cứ và lời khai của bà T, bà N thì khi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì giá chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng là 695.000.000 đồng (*Sáu trăm chín mươi lăm triệu đồng*) nhưng thực tế là 3.470.000.000 đồng (*Ba tỷ bốn trăm bảy mươi triệu đồng*). Theo Biên bản định giá tài sản ngày 31/8/2020 của Hội đồng định giá do TAND thành phố L quyết định thành lập đã xác định: Giá trị về đất: 3.720.000.000 đồng và giá trị tài sản trên đất: 135.000.000 đồng. Xét thấy, do thời điểm bà T chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho bà N và thời điểm định giá khác nhau nên giá có sự chênh lệch. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng giữa bà T và bà N thỏa thuận giá trị chung cả quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nên để xác định về nghĩa vụ bồi thường thiệt hại sẽ xác định giá trị tài sản trên đất theo kết quả định giá là 135.000.000 đồng. Giá trị quyền sử dụng đất sẽ tính theo giá trị chuyển nhượng mà bà T nhận được sau khi trừ đi giá tài sản trên đất là: 3.470.000.000 đồng - 135.000.000 đồng = 3.335.000.000 đồng (*Ba tỷ ba trăm ba mươi lăm triệu đồng*).

Xét về mức độ lỗi thấy rằng việc bà T tự ý kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho người khác khi không được sự đồng ý của chủ sử dụng đất là xâm phạm quyền định đoạt tài sản hợp pháp của ông S. Do vậy, xác định bà T có lỗi nhiều hơn, mức độ lỗi xác định là $\frac{2}{3}$ (=66%), ông S có lỗi tương ứng mức độ là $\frac{1}{3}$ (=34%). Theo đó, bà T phải có trách nhiệm trả cho ông

S số tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất theo mức độ lỗi là: 3.335.000.000 đồng x 66% = 2.201.100.000 đồng. Như vậy, mặc dù Tòa án sơ thẩm có sai sót khi không nhận định về mức độ lỗi cụ thể để xác định số tiền bồi thường nhưng Bản án sơ thẩm buộc bà T có trách nhiệm trả cho ông S số tiền 2.200.000.000 đồng, đã tương ứng với mức độ lỗi của các bên, quyết định của Bản án sơ thẩm là phù hợp, nên xét thấy không cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm về phần này.

[3] Xét nội dung kháng cáo của Nguyên đơn ông Hoàng Tiến S:

Ông Hoàng Tiến S kháng cáo không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm buộc bà T trả cho ông số tiền 2.200.000.000 đồng vì cho rằng tài sản nhà và đất là ông mua của bà Trần Ngọc T1, việc bà T sử dụng, chuyển nhượng đất là lừa dối gia đình ông S và đề nghị Tòa án phúc thẩm công nhận toàn bộ thừa đất số 19, tờ bản đồ số P23-9, diện tích 124m² tại địa chỉ: Số 02, phố Q, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai là của ông S, buộc bà N và bà T trả lại đất; Buộc bà T trả cho ông S số tiền nhà và đất là 3.870.000.000 đồng. Xét thấy, theo như đã phân tích ở trên thì xác định nguồn gốc đất là của ông S nhận chuyển nhượng của bà T1, sau khi nhận chuyển nhượng không tặng cho ai khác. Tuy nhiên do việc bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bà N là người thứ ba ngay tình, tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên Hợp đồng chuyển nhượng không vô hiệu, yêu cầu của ông S về việc buộc bà T và bà N trả lại đất là không có căn cứ giải quyết. Mặt khác, ông S cũng có phần lỗi trong việc không làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, không quản lý, sử dụng đất nên Bản án sơ thẩm tuyên buộc bà T có trách nhiệm trả cho ông S số tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng theo mức độ lỗi là phù hợp, nội dung kháng cáo của ông S là không có căn cứ.

[4] Xét kháng cáo của Bị đơn bà Phạm Thị Thanh T:

Từ những phân tích ở trên, xét thấy Tòa án sơ thẩm đã xem xét công sức đóng góp, làm tăng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà T. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm bà T không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh việc bà đã được ông C, bà D tặng cho quyền sử dụng đất và bà có quyền sử dụng, định đoạt đối với thửa đất hợp pháp. Vì vậy, kháng cáo của bà T là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Trên cơ sở những phân tích, lập luận trên thấy rằng mặc dù bản án sơ thẩm có những thiếu sót nhưng không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, không làm thay đổi bản chất của vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND thành phố L, tỉnh Lào Cai.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo ông Hoàng Tiến S và bà Phạm Thị Thanh T phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Đối với nguyên đơn ông Hoàng Tiến S (đã chết) nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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/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 Nguyên đơn ông Hoàng Tiến S và Bị đơn bà Phạm Thị Thanh T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 22/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Tiến S (Đã chết) là ông Hoàng Mộng C, bà Nguyễn Thị D, ông Hoàng Hải Q, bà Hoàng Nhật H, bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AB/2012/0008865 ngày 18/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Bà Phạm Thị Thanh T phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AB/2012/0008851 ngày 11/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lào Cai.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 Tp.Lào Cai;
- Chi cục THADS Tp.Lào Cai;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HSVA.

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

Đặng Phi Long