

Bản án số: 18/2023/DS-PT  
Ngày: 30- 03- 2023  
V/v: Đòi tài sản.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CAO BẰNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Ngôn Ngọc Viên

*Các Thẩm phán:*

Ông Dương Văn Sơn

Bà Nông Biên Hòa

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nông Hữu Duy –Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên tòa:**  
Bà Triệu Thị Đào - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 68/2022/TLPT - DS ngày 22 tháng 12 năm 2022 về việc “Đòi tài sản”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Bùi Minh C - sinh năm 1983; Địa chỉ: tổ A, phường B, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; có mặt.

*Bị đơn:* Ông Nông Thái D - sinh năm 1968; Địa chỉ: tổ E (tổ F cũ), phường G, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; có mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :*

1. Bà Phạm Thị Hồng H - sinh năm 1990; Địa chỉ: tổ A, phường B, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Minh C - sinh năm 1983; Địa chỉ: tổ A, phường B, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; có mặt.

2. Bà Nông Thị T- sinh năm 1970; Địa chỉ: tổ E (tổ F cũ), phường G, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Có mặt.

3. Bà Nông Hồng O - sinh năm 1967; Địa chỉ: tổ A, phường G, thành phố

Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Vắng mặt.

4. Bà Nông Thị M - sinh năm 1971; Địa chỉ: tổ W, phường Đ, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Có mặt.

5. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 02 đường Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Tiết Văn Th – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Đinh Thị Minh Hn – Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh thành phố Cao Bằng.

Người được ủy quyền lại: Bà Nông Ngọc O – Trưởng phòng Kế hoạch kinh doanh, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh thành phố Cao Bằng; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Bùi Minh C, bị đơn Nông Thái D.

### **NỘI N VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Bùi Minh C trình bày:

Ngày 09/8/2016 bà Nông Thị T và ông Bùi Minh C cùng vợ là Phạm Thị Hồng H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng công chứng số 500/2016, quyền số 02/2016 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng P để mua bán nhà, đất tại địa chỉ: tổ F (nay là tổ E), phường G, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, thửa đất số 28, tờ bản đồ số 12, diện tích 219,9m<sup>2</sup> trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 400593 mang tên Nông Thị T do Sở tài nguyên và môi trường Cao Bằng cấp ngày 30/5/2016. Giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), trên phần đất chuyển nhượng này có căn nhà diện tích khoảng 60m<sup>2</sup>. Sau khi thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T có đề nghị với vợ chồng ông cho bà T được ở lại căn nhà thêm một thời gian và ông cũng nhất trí. Ngày 14/7/2017 vợ chồng ông đã thực hiện xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng. Do có nhu cầu sử dụng nhà đất đã mua với bà Nông Thị T, nên vợ chồng ông đã yêu cầu bà Thúy thực hiện việc giao nhà và đất theo hợp đồng đã ký kết, nhưng bà T đã bỏ đi khỏi địa phương, gây khó khăn cho ông. Hiện nay, ông Nông Thái D (anh trai của bà Nông Thị T) đang sinh sống trong căn nhà và đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông nên ông yêu cầu ông Nông Thái D trả lại nhà và đất cho ông để ông sử dụng. Ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô

hiệu trong vụ án này.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nông Thái D trình bày:

Ngôi nhà và đất (tại địa chỉ: tổ F cũ, tổ E mới, phường G, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng), hiện nay ông đang quản lý sử dụng là tài sản của cha mẹ ông là ông Nông Tuấn N và bà Đinh Thị X để lại cho ông và các chị em trong gia đình. Nhà và đất này đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên mẹ đẻ của ông (bà Đinh Thị X).

Phần đất này chưa được chuyển cho riêng ai trong mấy anh chị em nhà ông đứng tên. Việc em gái ông là Nông Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà T là do bà T lừa dối các anh chị em trong gia đình ký tên vào biên bản thỏa thuận phân chia di sản (lúc đó gia đình ông đang làm thủ tục chuyển nhượng 1 phần thửa đất cho ông Nguyễn Đình L, bà Hoàng Thị Thu R nên bà T lợi dụng việc ký giấy tờ chuyển nhượng để đưa biên bản phân chia di sản cho anh em trong gia đình ký mà không hề biết). Sau khi được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do bà T vay tiền ông C nên để đảm bảo cho khoản vay, bà T đã phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị Hồng H. Việc chuyển nhượng thửa đất này là không hợp pháp nên không có giá trị, ông đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và vợ chồng ông C vô hiệu, bà T phải tự thanh toán tiền cho ông C. Ông không nhất trí trả lại tài sản nhà, đất theo yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Minh C.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Thị Hồng H trình bày: về nội dung vụ án bà nhất trí như lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Minh C. Bà yêu cầu ông Nông Thái D và Nông Thị T bàn giao nhà, đất theo hợp đồng đã ký kết. Ngoài ra, bà không có yêu cầu gì thêm.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nông Thị T trình bày: xuất phát từ việc vay mượn tiền giữa bà và ông Bùi Minh C, để có cơ sở đảm bảo cho việc vay tiền nên bà và vợ chồng ông Bùi Minh C đã đến Văn phòng công chứng P để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng công chứng mà vợ chồng ông C đã cung cấp cho Tòa án. Đồng thời cũng là căn cứ mà ông Bùi Minh C khởi kiện đối với ông Nông Thái D, anh trai bà. Về yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Minh C đối với ông Nông Thái D, bà không nhất trí. Bà đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Về nguồn gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nông Thị T: nhà, đất (tại tổ E, phường G, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng) là tài sản

chung của bố mẹ bà đã chết để lại cho anh chị em bà làm nơi sinh sống và thờ cúng, phần đất này trước đây đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên mẹ đẻ bà là Đinh Thị X. Do bà làm ăn thua lỗ, lâm vào cảnh nợ nần nên bà đã nảy sinh ra việc lừa dối các anh, chị em trong gia đình tự ý làm thủ tục sang tên bà và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 400593 mang tên Nông Thị T do Sở tài nguyên và môi trường Cao Bằng ghi ngày 30/5/2016, sau đó bà được ông Đinh Hoàng K giới thiệu vay tiền ông C nên bà đã đến gặp ông C để hỏi vay số tiền 300.000.000 đồng, ông C nhất trí cho vay nhưng đề nghị bà phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay. Bà đồng ý nên đã ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng P. Ông C đưa cho bà 273.000.000 đồng, cắt lãi 01 tháng từ ngày 02/8/2016 đến 02/9/2018. Sau đó bà vẫn trả lãi cho ông C, gồm 09 lần theo bảng kê Ngân hàng đã cung cấp cho Toà án với tổng số tiền là 146.000.000 đồng, sau đó ông C không cho bà trả lãi nữa và đã tự ý làm thủ tục chuyển tên bà trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông Bùi Minh C, bà Phạm Thị Hồng H tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nông Hồng O và bà Nông Thị M trình bày: nguồn gốc nhà, đất tại tổ E, phường G, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng là tài sản chung của bố mẹ bà đã chết để lại cho các con sinh sống và làm nơi thờ cúng, phần đất này trước đây đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang bà Đinh Thị X, hiện nay ông D và bà T đang quản lý, sử dụng. Bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Minh C về việc đòi ông Nông Thái D phải trả nhà và đất cho ông C. Vì việc vay mượn tiền, ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà Thúy do bà Thúy tự thực hiện nên phải tự chịu trách nhiệm, bà và anh chị em trong gia đình bị bà T lừa ký Biên bản phân chia di sản. Đến khi xảy ra sự việc, công an đến nhà giải quyết và yêu cầu ông D bàn giao nhà cho ông C theo hợp đồng đã ký với bà Thúy thì gia đình bà mới biết sự việc này.

Quá trình giải quyết vụ án, người được uỷ quyền lại của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam trình bày:

Ngày 05/12/2017, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh thành phố Cao Bằng đã ký Hợp đồng tín dụng số 8314LAV201702518 với ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị Hồng H. Tổng số tiền cho vay là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng), thời hạn cho vay là 36 tháng. Thời gian đầu ông C và bà H luôn thanh toán đúng hạn. Tuy nhiên, đến đầu tháng 9/2019 do kinh doanh thua lỗ, không có khả năng tài chính để trả nợ ngân hàng. Khoản vay của ông C bà H đã bị chuyển nợ quá hạn kể từ ngày

05/12/2019.

Khoản vay được bảo đảm bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0804508583/2017/HĐTC ngày 01/12/2017. Tài sản bảo đảm như sau:

Quyền sử dụng đất: Thửa đất số 28; Tờ bản đồ số 12; Địa chỉ: Tổ 15, phường G, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Diện tích: 219,9 m<sup>2</sup>.

Tài sản gắn liền với đất:

+ Loại nhà: Nhà xây cấp 4, diện tích xây dựng 80m<sup>2</sup>.

+ Kết cấu nhà: Xây tường chịu lực.

Vì vậy, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đề nghị: Thứ nhất, buộc ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị Hồng H phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh thành phố Cao Bằng toàn bộ số tiền cả gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 8314LAV201702518 tạm tính đến hết ngày 15/06/2021 là: 351.732.131 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 280.270.780đ; Nợ lãi trong hạn: 24.450.411đ; Nợ lãi quá hạn: 45.849.319đ; Nợ lãi chậm trả: 1.433.817đ. Thứ hai, buộc ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị Hồng H phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 8314LAV201702518 kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra bản án/quyết định cho đến ngày thực tế ông bà trả hết nợ gốc cho Ngân hàng. Thứ ba, nếu ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị Hồng H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh thành phố Cao Bằng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị Hồng H để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Trường hợp xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông C, bà H để thu nợ.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/3/2022, xác định thửa đất số 28, tờ bản đồ số 12 có diện tích thực tế là 187,3m<sup>2</sup>. Do các bên đương sự có tranh chấp về giá và không thống nhất lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản nên Tòa án ra quyết định định giá tài sản và thành lập hội đồng định giá tài sản. Ngày 08/7/2022 Hội đồng định giá tài sản kết luận: giá trị đất tại thời điểm các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng ngày 09/8/2016 là 2.180.000 đ/1m<sup>2</sup>. Giá trị đất thời điểm định giá là 3.924.000đ/1m<sup>2</sup>. Giá trị nhà, cây cối và công trình xây dựng gắn liền với đất là 583.793.498 đồng.

Tại phiên tòa, các bên đương sự vẫn bảo lưu ý kiến và đều không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hiện nay nhà và đất do ông D và bà T quản lý, sử dụng nên ông C yêu cầu ông D và bà T trả lại đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa các bên. Ông D và bà T không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông C và đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 66/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng đã Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 234, Điều 255, Điều 256 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Áp dụng khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Minh C. Buộc ông Nông Thái D và bà Nông Thị T phải trả lại cho ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị Hồng H thửa đất số 28, tờ bản đồ số 12, bản đồ địa chính năm 1995 (nay là thửa đất số 152, tờ bản đồ số 40, bản đồ địa chính năm 2015) và tài sản gắn liền với đất, có địa chỉ tại tổ E, phường G, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB 400593 mang tên Nông Thị T do Sở tài nguyên và môi trường Cao Bằng cấp ngày 30/5/2016, ngày 14/7/2017 được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng xác nhận nội dung thay đổi: chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Minh C và vợ là bà Phạm Thị Hồng H theo hồ sơ số 1113/2017.

Ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị Hồng H có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Nông Thị T giá trị tài sản trên đất với số tiền là 583.793.498 đồng (năm trăm tám mươi ba triệu bảy trăm chín mươi ba nghìn bốn trăm chín mươi tám đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam. Buộc ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị Hồng H có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn

Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 8314LAV201702518 ngày 05/12/2017 số tiền tính đến ngày 29/9/2022 là 410.464.422 đồng (bốn trăm mười triệu bốn trăm sáu mươi tư nghìn bốn trăm hai mươi hai đồng). Trong đó: nợ gốc là 280.270.780 đồng (hai trăm tám mươi triệu hai trăm bảy mươi nghìn bảy trăm tám mươi đồng), nợ lãi trong hạn là 24.450.411 đồng (hai mươi tư triệu bốn trăm năm mươi nghìn bốn trăm mười một đồng), nợ lãi quá hạn là 102.731.861 đồng (một trăm linh hai triệu bảy trăm ba mươi một nghìn tám trăm sáu mươi một đồng), nợ lãi chậm trả là 3.011.371 (ba triệu không trăm mười một nghìn ba trăm bảy mươi một đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị Hồng H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 8314LAV201702518 ngày 05/12/2017. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bên phải thi hành án phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh lãi suất.

Về xử lý tài sản thế chấp: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị Hồng H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0804508583/2017/HĐTC ngày 01/12/2017 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 12, bản đồ địa chính năm 1995 (nay là thửa đất số 152, tờ bản đồ số 40, bản đồ địa chính năm 2015), có địa chỉ tại tổ E, phường G, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB 400593 mang tên Nông Thị T do Sở tài nguyên và môi trường Cao Bằng cấp ngày 30/5/2016. Ngày 14/7/2017 đã được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng xác nhận nội dung thay đổi: chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Minh C và vợ là bà Phạm Thị Hồng H theo hồ sơ số 1113/2017.

Trường hợp xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng nêu trên thì ông Bùi Minh C và bà Phạm Thị

Hồng H phải tiếp tục trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam phần nợ còn lại cho đến khi thanh toán hết nợ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 04/10/2022 nguyên đơn Bùi Minh C có đơn kháng cáo; ngày 13/10/2022 bị đơn Nông Thái D có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 66/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Bùi Minh C giữ nguyên đơn kháng cáo và trình bày: Cơ bản nhất trí với phần quyết định của bản án sơ thẩm tuy nhiên việc thực hiện thẩm định giá chưa được khách quan. Bởi lẽ, chưa có kết quả tính toán, đo vẽ chi tiết về hiện trạng công trình, khối lượng công trình hiện tại; việc áp giá tính giá trị không nêu theo đơn giá tại thời điểm cụ thể, không xác định giá trị khấu hao sau khi sử dụng. Do vậy đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo hướng xác định lại giá trị tài sản đang tranh chấp.

Bị đơn Nông Thái D giữ nguyên đơn kháng cáo và trình bày như tại phiên tòa sơ thẩm, không nhất trí với yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Minh C. Đề nghị HĐXX xem xét lại bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nông Thị T, Nông Thị M có ý kiến: Nhất trí với yêu cầu kháng cáo và trình bày của ông Nông Thái D. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Bà Nông Ngọc O có ý kiến: Nhất trí với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung và quan điểm giải quyết: Kháng cáo của ông Bùi Minh C, Nông Thái D là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 điều 308; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được xem xét tại phiên tòa, nghe lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ kết quả tranh tụng:*

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện và tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc thụ lý, xác định thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định tư cách người tham gia tố tụng, thu thập và giao nộp chứng cứ, hòa giải, trình tự và thủ tục phiên tòa sơ thẩm... Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung đơn kháng cáo và các căn cứ kháng cáo của bị đơn Nông Thái D:

*Nội dung kháng cáo: Ông D không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm vì đất và ngôi nhà trên đất là tài sản bố mẹ ông D để lại làm nơi thờ cúng, tài sản không chia cho ai và bà Thúy đã lừa dối các thành viên khác trong gia đình để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông D đề nghị HĐXX xem xét lại bản án sơ thẩm.*

Quá trình xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, HĐXX phúc thẩm thấy rằng:

*Thứ nhất, bà Nông Thị T có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 28/12/2015 tại Văn phòng công chứng P giữa các ông bà Nông Hồng O, Nông Thái D, Nông Thị T, Nông Thị M, Nông Tuấn Q đã thống nhất thỏa thuận phân chia di sản và tự nguyện nhường (tặng cho) cho bà Nông Thị T là người có toàn quyền đối với số tài sản là nhà và đất tại tổ F (nay là tổ E), phường G, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng có chữ ký và điểm chỉ của các ông bà Nông Hồng O, Nông Thái D, Nông Thị T, Nông Thị M, Nông Tuấn Q. Tại Biên bản xác minh ngày 11/7/2018, Văn phòng công chứng P khẳng định khi các bên đến lập biên bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của bà X thì các con của bà X đều có mặt, ký và điểm chỉ. Vì vậy, việc ông D, bà O, bà M, bà T cho rằng nhà đất vẫn là tài sản chung của bố mẹ để lại, bà T lừa dối các anh chị em ký vào Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 28/12/2015 và không biết việc bà T sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là không có cơ sở. Sau khi lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thì bà T đã đăng ký biến động về đất đai và được đứng tên riêng trên trong GCNQSDĐ.*

*Thứ hai, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị T và ông Bùi Minh C bà Phạm Thị Hồng H đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 12 được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, đúng về hình thức, được công chứng (chứng thực), các bên tham gia giao dịch đều ký tên trong hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/8/2016 giữa bà Nông Thị T*

và ông Bùi Minh C, bà Phạm Thị Hồng H tại Văn phòng công chứng P đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 12, diện tích 219,9m<sup>2</sup> trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 400593 mang tên Nông Thị T do Sở tài nguyên và môi trường Cao Bằng cấp ngày 30/5/2016, giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng là 300.000.000 đồng.

*Thứ ba, không có căn cứ chứng minh khoản tiền vay của bà T có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đất đang tranh chấp.* Mặt khác Ông C cho rằng khoản tiền sau này bà T chuyển khoản cho ông C là tiền vay theo hợp đồng vay khác, không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/8/2016, việc vay nợ có lập văn bản nhưng do bà T đã thanh toán xong nên ông C không còn giữ lại nữa.

Từ những nhận định trên HĐXX phúc thẩm thấy rằng Tòa án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao quyền sử dụng đất cho ông Bùi Minh C là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nông Thái D.

*[2] Xét nội dung đơn kháng cáo và các căn cứ kháng cáo của nguyên đơn Bùi Minh C:*

Nội dung kháng cáo: Ông C cho rằng Toàn án sơ thẩm căn cứ vào kết quả định giá tài sản là không khách quan, chưa đúng quy định pháp luật, chưa có kết quả tính toán đo vẽ chi tiết về hiện trạng công trình và khối lượng công trình hiện tại; việc áp giá tính giá trị không nêu theo đơn giá tại thời điểm cụ thể, không xác định giá trị khấu hao sau khi sử dụng. Do vậy, ông C đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét lại giá trị ngôi nhà để giải quyết lại vụ án.

**HĐXX thấy rằng:** Theo kết luận của Hội đồng định giá tài sản thì giá trị nhà, cây cối và công trình xây dựng khác trên đất có giá trị là 583.793.498 đồng. Ông C cho rằng giá này quá cao so với Chứng thư thẩm định giá số 181231/TĐG/VCA-CTTĐG ngày 07/12/2018 của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Việt Nam, tổng giá trị tài sản xây dựng trên đất là 175.395.000 đồng nên ông không nhất trí với kết luận của Hội đồng định giá tài sản, ông đề nghị tính giá theo Chứng thư thẩm định giá số 181231/TĐG/VCA-CTTĐG ngày 07/12/2018 của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Việt Nam và trừ thêm khấu hao từ khi định giá đến thời điểm xét xử.

Hội đồng xét xử xét thấy: Chứng thư thẩm định giá số 181231/TĐG/VCA-CTTĐG ngày 07/12/2018 của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Việt Nam do ông C cung cấp từ khi Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng xét xử sơ thẩm vụ án vào năm 2018, nay bản án đã bị huỷ, thời điểm xét xử lại vụ án là năm 2022 nên không có căn cứ để áp dụng giá theo Chứng

thư thẩm định giá số 181231/TĐG/VCA-CTTĐG ngày 07/12/2018 của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Việt Nam. Toà án thành lập Hội đồng định giá tài sản và Hội đồng định giá tài sản theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng định giá được thành lập từ các cơ quan chuyên môn, hoạt động độc lập với cơ quan tiến hành tố tụng và đưa ra kết luận về giá theo quy định của các văn bản pháp luật. Do đó cần áp dụng giá do Hội đồng định giá tài sản đã kết luận. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Minh C.

Như vậy, từ những nhận định trên HĐXX phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận theo yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Minh C và ông Nông Thái D. Do đó cần phải giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

[3] Về án phí: Do kháng cáo của ông Bùi Minh C, Nông Thái D không được chấp nhận. Do đó ông C, ông Dững phải chịu án phí dân sự phúc thẩm để sung công quỹ nhà nước.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

#### **Tuyên xử**

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn Bùi Minh C, bị đơn Nông Thái D. Giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 66/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

2. Về án phí phúc thẩm:

Ông Bùi Minh C phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm, xác nhận ông C đã nộp tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0003258 ngày 18/10/2022 tại chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng.

Ông Nông Thái D phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm, xác nhận ông D đã nộp tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0003259 ngày 18/10/2022 tại chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự*

*nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh CB;
- CCTHADS thành phố;
- TAND thành phố CB;
- Các bên đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

**Ngôn Ngọc Viên**