TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THÁI NGUYÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 34/2021/DS - PT
Ngày: 11/5/2021
V/ v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Anh Dân

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quế và bà Dương Thị Liên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Thúy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Đỗ Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 4 và ngày 11 tháng 5 năm 2021, tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2021/TLPT-DS ngày 14/01/2021 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2020/DS-ST ngày 02/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên có kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2021/QĐ - PT ngày 04/3/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phùng Thị T, sinh năm 1953;

ĐKHKTT: Tổ 19, phường GS, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên.

Nơi ở: Xóm V, xã HT, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T: Luật sư Lê Quang N và Luật sư Nguyễn Công Q, Văn phòng Luật sư AT - Đoàn Luật sư tỉnh Thái Nguyên; *(Bà T, ông Q, ông N có mặt)*

Bị đơn: Bà Lý Thị H, sinh năm 1955; (Có mặt)

Trú tại: Tổ 8, phường QV, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên. Nơi ở: Tổ 2, phường GS, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên.

* Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Bùi Văn L - Luật sư Văn phòng luật sư TD - Đoàn Luật sư tỉnh Thái Nguyên. (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Ngô Thượng Q1, sinh năm 1948 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 8, phường QV, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên.

2. Anh Ngô Anh T, sinh năm 1977; (con bà H, ông Q1). Địa chỉ: Tổ 11, phường PĐP, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên (anh T vắng mặt);

* Người đại diện theo ủy quyền của ông Q1, anh T: Ông Bùi Văn L - Luật sư Văn phòng luật sư TD - Đoàn Luật sư tỉnh Thái Nguyên (ông L có mặt);

3. Bà Kim Thị T1, sinh năm 1958;

Trú tại: Tổ 4, phường TT, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên

* Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Bà Nguyễn Thị T2 - Luật sư Văn phòng luật sư TH - Đoàn Luật sư tỉnh Thái Nguyên;

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T1: Luật sư Phùng Đức T3 - Văn phòng Luật sư TH - Đoàn Luật sư tỉnh Thái Nguyên.

(bà T1 vắng mặt, bà T2 và ông T3 có mặt)

4. Ông Hà Yên B, sinh năm 1952; (có mặt ngày 28/4, vắng mặt ngày 11/5)

Nơi ĐKHKTT: Tổ 19, phường GS, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên. Tạm trú: BA, xã TB, huyện CM, tỉnh Bắc Kạn

5. Chị Hà Thị M, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: Xóm V, xã HT, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên.

6. Chị Hà Thị Thu T4, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Địa chỉ: Xóm V, xã HT, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên.

Người làm chứng:

1. Bà Ma Thị Đ, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Tổ 8, phường QV, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên.

2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Tổ 11, phường PĐP, TP. TN, tỉnh Thái Nguyên.

3. Ông Phùng Kính H, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Tổ 4, phường TV, TP. TN, tỉnh Thái Nguyên.

4. Ông Nguyễn Hùng S, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Tổ 11, phường ĐQ, TP. TN, tỉnh Thái Nguyên.

5. Chị Phùng Thị Minh H1, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Xóm V, xã HT, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên.

(bà Đ, bà D, ông H, ông S, bà H1 vắng mặt)

NHẬN THẤY

Nguyên đơn bà Phùng Thị T trình bày: Bà và bà Lý Thị H là chỗ quen biết và có quan hệ làm ăn với nhau. Năm 2009, vì bà đã bị báo nợ xấu tại Ngân hàng nên không thể đứng ra thế chấp tài sản để vay tiền được, do vậy bà và bà H đã thỏa thuận là bà sang tên nhà, đất của gia đình bà là thửa đất số 32, tờ bản đồ số 33, diện tích 133m^2 đất thổ cư, đã có GCNQSD đất do UBND thành phố Thái Nguyên cấp ngày 2/4/2001, do bà đứng tên, trên đất có nhà xây vợ chồng bà và các con đang ở (nhà đất thuộc tổ 19 (nay là tổ 10), phường GS, thành phố Thái Nguyên), sang tên bà H, ông Q1 (chồng bà H) để bà H dùng làm tài sản thế chấp vay tiền Ngân hàng hộ bà. Hai bên thỏa thuận là khi nào bà trả tiền thì bà H phải có trách nhiệm sang tên lại nhà đất cho bà. Vì ông B, chồng bà không nhất trí cho bà thế chấp tài sản, nên bà đã tự ý ký tên ông B vào hợp đồng chuyển

nhượng chỗ phần ký của người chồng. Sau đó bà H là người trực tiếp đi làm thủ tục sang tên tại cơ quan có thẩm quyền, đến ngày 14/10/2009, UBND thành phố Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 230099, đứng tên Lý Thị H và ông Ngô Thượng Q1 đối với nhà đất trên của bà. Bà H đã dùng GCNQSD đất này để thế chấp vay tiền Ngân hàng hộ bà nhiều lần, năm 2011 bà H vay Ngân hàng hộ bà 1.100.000.000đ, do tại thời điểm đó bà đang nợ ông Viên 2.200.000.000^{đ}, nên phải vay tiền Ngân hàng trả cho ông Viên. Hàng tháng bà có đưa tiền cho bà H, để bà H trả lãi Ngân hàng trên tổng tiền vay 1.100.000.000đ, tổng số tiền lãi bà đã trả cho bà H là 633.000.000^{đ} (tính từ tháng 5/2011 đến tháng 7/2014).

Đến tháng 2/2014 bà đã cầm 1.100.000.000đ đến đưa bà H để bà H trả Ngân hàng và thực hiện việc sang tên lại nhà, đất cho bà như đã thảo thuận, thì bà H yêu cầu bà phải nộp đủ 1.800.000.000^{đ} vào Ngân hàng mới rút GCNQSDĐ ra làm thủ tục chuyển lại tên cho bà, nhưng bà không có đủ 1.800.000.000^{đ} để nộp và Ngân hàng (bà chỉ vay 1.100.000.000đ còn bà H vay thêm 700.000.000đ để sử dụng). Tháng 9/2015 có bà D và bà T1 đến gặp bà để hỏi rõ nhà và đất ở tổ 19, phường GS là tài sản của ai vì bà H đang nợ tiền của bà T1, bà đã trả lời bà T1 nhà, đất là tài sản của bà.

Việc bà H đã tự ý chuyển tên nhà, đất của bà sang bà T1, sau này bà mới phát hiện, bà đã trao đổi với bà H và bà T1 là bà sẽ trả bà T1 1.500.000.000^{đ} còn bà H trả bà T1 300.000.000^{đ} để bà T1 trả lại nhà, đất cho bà nhưng bà T1, bà H không nhất trí.

Do vậy bà khởi kiện (năm 2016), tại Tòa án đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất năm 2009 gữa bà và bà H, ông Q1 đối với nhà, thửa đất số 32, tờ bản đồ số 33, diện tích 133m^2, tổ 19 phường GS, TP Thái Nguyên là vô hiệu. Đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lý Thị H, ông Ngô Thượng Q1 và bà Kim Thị T1 năm 2015, đối với nhà, đất trên là vô hiệu.

Đồng thời đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 230099 do UBND thành phố Thái Nguyên cấp ngày 14/10/2009 cho bà Lý Thị H và ông Ngô Thượng Q1 và hủy GCNQSD đất số CA 300787 do UBND thành phố Thái Nguyên cấp ngày 04/01/2016 mang tên bà Kim Thị T1.

Về giải Q1 hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà có trách nhiệm trả bà H 1.100.000.000đ tiền bà H vay ngân hàng hộ bà và tiền lãi từ tháng 8/2014 đến tháng 12/2015 (thời điểm bà H bán nhà, đất cho bà T1). Đối với hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa bà H, ông Q1, anh T và bà T1, bà không có trách nhiệm vì bà không liên quan.

Bị đơn bà Lý Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thượng Q1 (chồng bà H), anh Ngô Anh T (con trai bà H, ông Q1) và người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Văn L, trình bày: Năm 2009 bà T và bà H có thỏa thuận với

nhau là làm thủ tục chuyển nhượng nhà, đất của bà T, ông B là thửa đất số 32, tờ bản đồ số 33, diện tích 133m^2, tổ 19 phường GS, TP Thái Nguyên sang tên bà Lý Thị H và ông Ngô Thượng Q1 với mục đích để bà H làm tài sản thế chấp vay tiền Ngân hàng hộ bà T trả nợ, cho đến khi nào bà T trả tiền cho Ngân hàng thì bà H sẽ làm thủ tục sang tên lại nhà, đất cho bà T. Hợp đồng chuyển tên nhà, đất từ bà T sang bà H chỉ có bà T ký, ông B chồng bà T không ký mà bà T tự ký tên ông B vào hợp đồng. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng, ngày 14/10/2009 UBND thành phố Thái Nguyên đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 230099 đứng tên bà Lý Thị H và ông Ngô Thượng Q1 đối với nhà và thửa đất số 32, tờ bản đồ số 33, diện tích 133m^2, tổ 19 phường GS, TP Thái Nguyên. Từ năm 2009 sau khi sang tên bà H, ông Q1 thì bà H đã thế chấp tài sản này vào Ngân hàng để vay tiền hộ bà T nhiều lần, năm 2011 bà H vay Ngân hàng hộ bà T 1.100.00.000đ.

Năm 2014, khi bà T đặt vấn đề trả tiền để hai bên làm thủ tục chuyển trả lại quyền sử dụng đất cho bà T thì bà H đã thông báo cho bà T biết là hiện nay Ngân hàng yêu cầu bà H phải nộp 1.800.000.000đ mới đồng ý cho xóa thế chấp vì phía ngân hàng yêu cầu những hợp đồng thế chấp đứng tên người vay thì pH nộp nhiều tiền hơn những hợp đồng khác chứ không phải bà H dùng GCNQSD nhà đất mua của bà T để vay ngân hàng 1,8 tỷ đồng . Do bà T không đưa đủ số tiền 1.800.000.000đ để bà H thực hiện việc xóa thế chấp với ngân hàng để làm thủ tục sang tên lại nhà, đất cho bà T ông B và phía ngân hàng cũng thông báo phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Do vậy tháng 12.2015 bà H, ông Q1 đã bán tài sản trên cho bà Kim Thị T1 để lấy tiền trả nợ ngân hàng, bà T1 không biết việc thế chấp vay tiền giữa bà T và bà H.

Do vậy quan điểm của bà H, ông Q1, anh T đối với yêu cầu khởi kiện của bà T như sau:

Xác định việc chuyển nhượng nhà, đất năm 2009 giữa bà T và bà H, ông Q1 là nhà và thửa đất số 32, tờ bản đồ số 33, diện tích 133m^2, tổ 19 phường GS, TP Thái Nguyên của vợ chồng bà T, ông B là hợp đồng vô hiệu vì thực tế giữa hai bên không phải là mua bán. Mục đích bà T sang tên cho bà H, ông Q1 để nhờ bà H thế chấp tài sản vay tiền ngân hàng. Khi ký hợp đồng hai bên có thỏa thuận, khi nào bà T trả bà H 1.100.000.000đ thì bà H sẽ làm thủ tục chuyển tên lại nhà, đất cho bà T, mặt khác hợp đồng vi phạm pháp luật vì chữ ký trong hợp đồng tên ông B (chồng bà T) không phải ông B ký mà do bà T tự ký tên ông B vào hợp đồng. Do vậy là hợp đồng giữa bà T và bà H, ông Q1 là hợp đồng giả tạo.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất lập tháng 12/2015, giữa vợ chồng bà H, ông Q1, anh T và bà T1 đối với nhà và thửa đất số 32, tờ bản đồ số 33, diện tích 133m^2, tổ 19 phường GS, TP Thái Nguyên đã được nhà nước công nhận vì vậy yêu cầu giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng này.

Giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu giữa bà H và bà T theo phương án: đối với số tiền lãi đã trả hết từ tháng 7/2014 là 633.000.000đ không tính toán lại nữa.

Về thiệt hại phát sinh do giao dịch dân sự vô hiệu: Bà T vay 1.100.000.000đ của bà H, hiện nay định giá nhà và thửa đất số 32, tờ bản đồ số 33, diện tích 133m^2, tổ 19 phường GS, TP Thái Nguyên có giá 2.926.000.000^đ, như vậy là chênh lệch 1.826.000.000^đ, đây là thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu. Bà H bà T đều có lỗi nên lỗi này tính mỗi bên là 50%, bà H có trách nhiệm bồi thường 50% thiệt hại cho bà T và ông B.

Ý kiến của ông Hà Yên B (chồng bà T): Nhà, đất thửa 32, tờ bản đồ số 33 diện tích 133 m^2, thuộc tổ 19, phường GS, thành phố Thái Nguyên là của vợ chồng ông, các con ông sinh sống. Việc bà T vợ ông chuyển nhượng nhà, đất này cho bà Lý Thị H, ông Ngô Thượng Q1 ông không được biết, chữ ký Hà Yên B trong hợp đồng chuyển nhượng không phải là chữ ký của ông. Do vậy, ông đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phùng Thị T và bà Lý Thị H, ông Ngô Thượng Q1 là vô hiệu, bà T sẽ có trách nhiệm trả lại bà H số tiền 1.100.000.000đ và bà H phải trả lại nhà đất tại tổ 19, phường GS, thành phố Thái Nguyên cho bà T và ông vì đây là tài sản chung của ông và bà T. Việc giải Q1 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và bà H không liên quan đến ông.

Ý kiến của chị Hà Thị M và chị Hà Thị Thu T4 (là con của bà T, ông B): Nhà, đất là tài sản chung của bà T, ông B cùng các chị. Bà T tự ý ký sang tên bà H, ông Q1 khi chưa được sự đồng ý của bố chị là ông B cùng các chị, đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên trong hộ gia đình. Do vậy đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phùng Thị T với bà Lý Thị H, ông Ngô Thượng Q1 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lý Thị H, ông Ngô Thượng Q1 với bà Kim Thị T1 đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lý Thị H, ông Ngô Thượng Q1 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Kim Thị T1 để trả lại đất cho gia đình chị.

Ý kiến của bà Kim Thị T1, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và bà Nguyễn Thị T2 là người đại diện theo ủy quyền của bà T1 và Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bà T1: Bà T1 và bà H là chỗ quen biết, có quan hệ làm ăn với nhau, cuối năm 2014 bà H có trao đổi với bà T1 là bà H hiện nay gặp khó khăn về vốn nhưng không vay tiền ngân hàng được vì đã bị báo nợ xấu nên đã nhờ bà T1 thế chấp nhà đất ở tổ 19, phường GS, thành phố Thái Nguyên để đứng tên vay ngân hàng hộ số tiền 1.800.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng. Cuối năm 2015 khi đến hạn trả nợ bà H không có tiền trả nên ngân hàng đã thông báo phát mại tài sản để thu hồi nợ, bà H đã bán cho bà T1 nhà, đất tại thửa 32, tờ bản đồ số 33 diện tích 133m^2, thuộc tổ 19, phường GS, thành

phố Thái Nguyên để lấy tiền trả nợ ngân hàng. Hai bên thỏa thuận mua bán giá 2 tỷ đồng, lúc này GCNQSD đất, bà H đang thế chấp tại Ngân hàng, nên bà T1 đã trả 1.800.000.000đ vào ngân hàng và trả 200.000.000đ cho bà H. Việc mua bán nhà, đất tại tổ 19, phường GS với bà H, ông Q1, anh T thì bà T1 là người ngay tình, vì tài sản chuyển nhượng là tài sản hợp pháp của bà H, ông Q1, bà T1 không biết việc vay tiền giữa bà T và bà H và hợp đồng mua bán giữa hai bên đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T1 theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 42/2020/DS-ST ngày 02/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Phùng Thị T, ông Hà Yên B, bà Lý Thị H, ông Ngô Thượng Q1 về việc chuyển nhượng 133m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 32 tờ bản đồ số 33 thuộc tổ phường GS, thành phố Thái Nguyên là vô hiệu.

2. Bác yêu cầu của bà Phùng Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Lý Thị H, ông Ngô Thượng Q1, anh Ngô Anh T và bà Kim Thị T1 về việc chuyển nhượng 133m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 32 tờ bản đồ số 33 thuộc tổ phường GS, thành phố Thái Nguyên là vô hiệu.

3. Bác yêu cầu của bà Phùng Thị T về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 230099 do UBND thành phố Thái Nguyên cấp ngày 14/10/2009 cho bà Lý Thị H và ông Ngô Thượng Q1 và hủy GCNQSD đất số CA 300787 do UBND thành phố Thái Nguyên cấp ngày 04/01/2016 mang tên bà Kim Thị T1

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Kim Thị T1: Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Ngô Thượng Q1, bà Lý Thị H, anh Ngô Anh T và bà Kim Thị T1, công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 300787 do UBND thành phố Thái Nguyên cấp ngày 04/01/2016 mang tên bà Kim Thị T1 là hợp pháp.

5. Buộc bà Lý Thị H, ông Ngô Thượng Q1 có trách nhiệm trả lại cho bà T và các thành viên trong hộ gia đình gồm ông B, chị T4, chị M 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng).

Buộc bà Lý Thị H, ông Ngô Thượng Q1 có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà T và các thành viên trong hộ gia đình gồm ông B, chị T4, chị M là 463.000.000đ (Bốn trăm sáu mươi ba triệu đồng).

Tổng số tiền bà H, ông Q1 phải liên đới trả lại cho bà T và các thành viên trong hộ gia đình gồm ông B, chị T4, chị M là 1.363.000.000đ (Một tỷ ba trăm sáu mươi ba triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án, lệ phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/12/2020 bà Phùng Thị T, ông Hà Yên B, chị Hà Thị M, chị Hà Thị Thu T4 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Cụ thể: Đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà và thửa đất số 32 tờ bản đồ số 33 thuộc tổ 19, phường GS, thành phố Thái Nguyên năm 2015, giữa ông Ngô Thượng Q1, bà Lý Thị H, anh Ngô Anh T và bà Kim Thị T1 là vô hiệu và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 300787 do UBND thành phố Thái Nguyên cấp ngày 04/01/2016 mang tên bà Kim Thị T1 đối với nhà, đất này.

Ngày 15/12/2020, ông Bùi Văn L là đại diện theo ủy quyền của bà H, ông Q1, anh T kháng cáo một phần bản án, cụ thể về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa bà T và bà H, ông Q1, là bà H có trách nhiệm trả cho bà T và các thành viên trong gia đình số tiền 913.000.000đ….

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, sau khi nghe đại diện VKS phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.] Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn bà Phùng Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Yên B, chị Hà Thị M, chị Hà Thị Thu T4 và kháng cáo của ông Bùi Văn L là người đại diện theo ủy quyền của bà Lý Thị H, ông Ngô Thượng Q1, anh Ngô Anh T, trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo là hợp lệ được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2.] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà T1 và nội dung kháng cáo của bà T, ông B, chị T4, chị M và ông L là người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông Q1, anh T.

Theo tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Phùng Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B, chị M, chị T4 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà và thửa đất số 32 tờ bản đồ số 33 thuộc tổ 19, phường GS, thành phố Thái Nguyên giữa bà Phùng Thị T và bà Lý Thị H, ông Ngô Thượng Q1, đã được xác lập năm 2009. Vì lý do, bà T không bán nhà đất cho bà H, ông Q1 mà giữa hai bên thống nhất với nhau là bà T sang tên nhà, đất cho bà H và ông Q1 (chồng bà H) để bà H dùng GCNQSD đất thế chấp vay tiền Ngân hàng hộ bà T 1.100.000.000đ để bà T trả nợ. Thực tế sau khi bà T chuyển tên nhà đất của gia

đình bà cho bà H, ông Q1 thì bà H đã dùng GCNQSD đất tên bà H, ông Q1 đối với nhà và thửa đất số 32 tờ bản đồ số 33 thuộc tổ 19, phường GS, thành phố Thái Nguyên đi vay tiền Ngân hàng hộ bà T 1.100.000.000đ để trả nợ. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và bà H, ông Q1 lập năm 2009, ông B chồng bà T không ký vào hợp đồng mà bà T tự ý ký tên ông B. Tại thời điểm bà T chuyển tên nhà, đất cho bà H ông Q1 và sau này khi bà H dùng GCNQSD đất để thế chấp vay tiền Ngân hàng hộ bà T thì bà T, cùng chồng là ông B và hai con chị M, chị T4 vẫn sinh sống, vì không có việc mua bán nên không có việc bàn giao tài sản là nhà và đất từ bà T cho bà H, ông Q1.

Bị đơn bà H và ông Bùi Văn L và người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông Q1, anh T có quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của bà T như sau: *"Xác định việc chuyển nhượng QSDĐ từ bà T, ông B sang bà H, ông Q1 là hợp đồng vô hiệu vì thực hiện không đúng quy định của pháp luật, bà T đã tự ý ký tên ông B vào hợp đồng chuyển nhượng và việc ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ nhằm mục đích để nhờ bà H thế chấp ngân hàng để vay tiền hộ chứ không phải mua bán thật sự (đây là hợp đồng giả tạo), khi đó hai bên có thỏa thuận, khi nào bà T trả bà H 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng) thì bà H sẽ làm thủ tục chuyển nhượng lại nhà đất cho bà T*".

Do vậy, Tòa sơ thẩm đã nhận định: "*năm 2009 bà Phùng Thị T và bà Lý Thị H ông Ngô Thượng Q1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà, đất tại thửa số 32, tờ bản đồ số 33 thuộc tổ 19, phường GS, thành phố Thái Nguyên là nhằm mục đích che dấu việc bà T nhờ bà H vay tiền hộ, và thỏa thuận khi nào bà T trả lại số bà H đã vay hộ thì bà H có trách nhiệm chuyển nhượng lại nhà đất cho bà T. Hai bên không thực sự có nhu cầu chuyển nhượng nhà đất. Đây là giao dịch giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác. theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phùng Thị T và bà Lý Thị H ông Ngô Thượng Q1 lập năm 2009 bị vô hiệu*" (trang 11 và 12 của bản án sơ thẩm).

Việc nhận định của Tòa sơ thẩm và tại phần quyết định của bản án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa bà T với bà H và ông Q1 đối với nhà và thửa đất số 32 tờ bản đồ số 33 thuộc tổ 19, phường GS, thành phố Thái Nguyên năm 2009 là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật là có căn cứ đúng pháp luật. Các đương sự cũng không kháng cáo về phần này.

[2.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B, chị M, chị T4 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất thửa số 32 tờ bản đồ số 33 thuộc tổ 19 (tổ 10 mới), phường GS, thành phố Thái Nguyên giữa bà Lý Thị H, ông Ngô Thượng Q1 với bà Kim Thị T1 xác lập ngày 15/12/2015 và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà

Kim Thị T1 đề nghị công nhận hợp đồng giữa bà T1 và bà H ông Q1, anh T ngày 15/12/2015.

Theo tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện, ngày 15/12/2015, ông Ngô Thượng Q1, bà Lý Thị H và anh Ngô Anh T (là con bà H và ông Q1) đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Kim Thị T1, thửa đất số 32, tờ bản đồ số 33, diện tích 133m^2 thổ cư, tài sản gắn liền đất là nhà xây cấp 4, địa chỉ thửa đất phường GS, TP Thái Nguyên; theo hợp đồng được thực hiện tại Văn phòng công chứng, giá chuyển nhượng là 170.000.000đ (việc thanh toán do hai bên thực hiện và tự chịu trách nhiệm). Ngày 4/1/2016 bà Kim Thị T1 được UBND thành phố Thái Nguyên cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 300787 đối thửa đất số 32, tờ bản đồ số 33, diện tích 133m^2 thổ cư, địa chỉ thửa đất phường GS, TP Thái Nguyên (chính là nhà, đất bà T sang tên cho vợ chồng bà H, ông Q1 năm 2009).

Lý do bà T yêu cầu hủy hợp đồng ngày 15/12/2015 giữa bà H, ông Q1, anh T với bà T1 vì nhà, đất là của vợ chồng bà chứ không phải của vợ chồng bà H, ông Q1 nên bà H, ông Q1 không có quyền bán nhà, đất của gia đình bà cho bà T1. Ông Q1, bà H tự ý sang tên nhà đất của gia đình bà cho bà T1 cũng không thông báo cho bà biết.

Bà H khai, lý do bà sang tên nhà, đất của bà T, ông B cho bà T1 là do bà T không đưa đủ số tiền 1.800.000.000đ để bà thực hiện việc xóa thế chấp với Ngân hàng, chuyển trả lại tên nhà, đất cho bà T, vì phía ngân hàng đã thông báo là sẽ phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ, nên tháng 12.2015 bà và ông Q1, anh T đã bán tài sản trên cho bà Kim Thị T1 để lấy tiền trả nợ ngân hàng. Khi đó bà T1 không biết việc bà T sang tên nhà, đất cho bà là nhằm mục đích để bà thế chấp vay tiền Ngân hàng hộ bà T.

Ý kiến của ông Bùi Văn L là người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông Q1, anh T "*…năm 2009 bà T và bà H có làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau với mục đích để bà H vay Ngân hàng hộ bà T trả nợ. Khi bà T trả tiền thì bà H sẽ làm thủ tục chuyển nhượng GCNQSD đất lại cho bà T. Năm 2011 bà H tiếp tục thế chấp GCNQSD đất cho Ngân hàng để vay 1,1 tỷ cho bà T, hàng tháng bà T phải nộp tiền lãi để trả cho Ngân hàng, bà T đã nộp cho bà H đến tháng 7 năm 2014 là 663.000.000đ. Bà H đã đồng ý trả đủ lãi không tính toán lại được. Đến tháng 9/2015 bà T không trả được tiền nên bà H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 để xóa thế chấp….*" (BL 264).

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L có ý kiến, do bà T không có tiền trả vào Ngân hàng nên bà H có thông báo cho bà T là sẽ xử lý tài sản chứ xử lý như thế nào thì bà H không nói với bà T.

Bà Kim Thị T1 khai "*…năm 2016, chị H có khó khăn trong kinh doanh, chị có một bìa đỏ tại phường GS, đang vay trong Ngân hàng chị không còn khả năng trả nợ, chị đã nhờ tôi mua giúp với giá hiện tại của thị trường tại thời*

điểm…thửa đất số 32, tờ bản đồ số 33, diện tích 133m^2, tôi không đồng ý việc bà T đề nghị hủy hợp đồng mua bán giữa tôi với nhà bà H vì tôi mua bán đúng pháp luật và đã được pháp luật công nhận, tôi mua của bà H là 2 tỷ đồng chẵn" (BL 51).

Ý kiến của bà Nguyễn Thị T2 là người đại diện theo ủy quyền của bà T1: *"Không nhất trí với yêu cầu của bà T về việc xác định HĐ chuyển nhượng giữa bà H với bà T1 là vô hiệu vì cuối năm 2015 bà H thiếu vốn làm ăn và cần tiền trả nợ ngân hàng. Tháng 12/2015 bà H bán nhà cho bà T1 2 tỷ trong đó tiền bà T1 trả vào Ngân hàng là 1,8 tỷ. Việc mua bán là ngay tình, tài sản chuyển nhượng là tài sản hợp pháp của bà H, ông Q1. HĐ mua bán đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận…bà T1 đang là người thứ ba ngay tình, yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T1*" (BL 161).

[3.] Hội đồng xét xử đánh giá tính hợp pháp trong hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất lập ngày 15/12/2015 giữa bà H, ông Q1, anh T và bà T1 đối với nhà, đất thửa số 32, tờ bản đồ số 33, diện tích 133m^2 thổ cư, địa chỉ tổ 19 (tổ 10 mới) phường GS, TP Thái Nguyên, như sau:

Tại thời điểm các bên thực hiện giao dịch mua bán (năm 2009 giữa bà T và bà H, ông Q1; năm 2015 giữa bà H, ông Q1 và bà T1), đều phát sinh trước ngày BLDS năm 2015 có hiệu lực pháp luật. Do vậy căn cứ khoản 2 Điều 688/BLDS năm 2015, pháp luật để áp dụng giải Q1 tranh chấp giữa các bên là BLDS năm 2005.

[3.1] Theo quy định tại khoản 2 của Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 về việc bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu "*… Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản …. đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền"*.

Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà được xác lập ngày 15/12/2015 giữa vợ chồng bà H, ông Q1 và anh T với bà T1, ngày 04/01/2016, bà T1 đã được UBND thành phố Thái Nguyên cấp GCNQSD đất CA 300787 ngày 04/01/2016 mang tên bà Kim Thị T1, đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 33, diện tích 133m^2, tài sản gắn liền đất là nhà xây cấp 4, địa chỉ thửa đất phường GS, TP Thái Nguyên. Căn cứ vào khoản 1 Điều 3 Luật tố tụng hành chính năm 2015 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quyết định hành chính của cơ quan nhà nước thẩm quyền, nên bà T1 là người "*… nhận được tài sản này thông qua giao dịch….., quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền"*, theo quy định tại Điều 138/BLDS năm 2005.

[3.2] Về "người thứ ba ngay tình (bà T1)", trong giao dịch mua bán ngày 15/12/2015 với vợ chồng bà H, ông Q1, anh T.

Theo nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 15/12/2015, tại Văn phòng công chứng giữa bà H, ông Q1, anh T với bà T1, đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 32, tờ bản đồ số 33, diện tích 133m^2, tài sản gắn liền đất là nhà xây cấp 4. Tại Điều 2 của hợp đồng ghi giá chuyển nhượng 170.000.000đ, hình T thanh toán hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm (BL 7, 8, 9, 10). Bà H, ông Q1 và bà T1 khai, giá ghi trong hợp đồng là mục đích "trốn thuế", chứ giá mua bán thật giữa hai bên là 2 tỷ đồng.

Về việc trả tiền, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà T1 xác định bà T1 đã trả đủ bà H 2 tỷ đồng, sau khi nhận tiền bà H đã trả ngay Ngân hàng 1,8 tỷ đồng lấy GCNQSD đất ra, số tiền còn lại 200.000.000đ bà H giữ.

Về việc bàn giao tài sản nhà đất giữa bà H, ông Q1 và bà T1: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà T1 khai, sau khi mua bán bà T1 đã nhận bàn giao nhà, đất từ bà H, ông Q1 và bà T1 cùng gia đình đã đến ở, việc bàn giao tài sản cho nhau bằng miệng không lập thành văn bản và không cung cấp cho Tòa án chứng cứ để chứng minh việc bà T1 nhận tài sản và đã ở nhà, đất mua của bà H, ông Q1, anh T.

"Đơn xin xác nhận" của bà Kim Thị T1, trong đó có xác nhận của ông Phạm Văn T4 có nội dung: "Tôi Phạm Văn T4, tôi làm tổ trưởng dân phố từ năm 2010 đến năm 2020, năm 2016 chị Kim Thị T1 có báo với tổ dân phố, có mua ngôi nhà số 97, tổ 19 cũ phường GS và chị T1 chuyển về ở một thời gian".

Xác nhận của ông Phùng Đức L1, hộ liền kề với nhà, đất tranh chấp: Xác nhận chị T1 có về đây ở và có báo tổ dân phố từ 2016 đến 2019 là đúng.

Ông Phạm Ngọc Q2 xác nhận: Do việc mua bán xảy ra tranh chấp căn nhà đã xuống cấp nghiêm trọng và có thể sập bất cứ lúc nào nên chị T1 không thể ở được, thỉnh thoảng có đến chăm nom và quét dọn căn nhà trên.

Bà T cung cấp "Đơn xin xác nhận" ngày 3/5/2021, có nội dung đề nghị tổ dân phố số 10 (19 cũ), phường GS, TP Thái Nguyên xác nhận gia đình bà ở ngôi nhà số 97 từ năm 1987 đến nay vẫn quản lý ngôi nhà…". Tổ trưởng tổ 10 (19 cũ), ông Nguyễn Văn Trận xác định nội dung của bà T trình bày là đúng.

Tuy nhiên tại các biên bản xác minh của Tòa án với tổ dân phố và Công an phường GS, TP Thái Nguyên như sau:

Tại biên bản xác minh ngày 28/4/2021 của Tòa án với ông Nguyễn Văn T5 là tổ trưởng tổ 10 (tổ 19 cũ), phường GS, ông T5 cung cấp thông tin "*Ngôi nhà số 97, đường Bắc Nam, thuộc tổ 10 (tổ 19 cũ), phường GS, TP Thái Nguyên trước đây ông Hà Yên B, bà Phùng Thị T cùng các con sinh sống tại đây. Khoảng thời gian từ năm 2013, 2014 thì không ở đây nữa, nhà khóa bỏ không, không ai ở. Tuy nhiên ông Hà Yên B và bà Phùng Thị T vẫn đăng ký hộ khẩu thường trú ở đây. Nhà đất này bà T, ông B cùng các con ở thì không thấy ai ở*

nữa….bà Kim Thị T1 không ở trên ngôi nhà này, không đăng ký thường trú, không đăng ký tạm trú ở đây".

Tại biên bản xác minh ngày 28/4/2021 của Tòa án với Công an phường GS, TP Thái Nguyên có nội dung *"Bà Phùng Thị T, sinh năm 1953, ông Hà Yên B, sinh năm 1952 cùng hai con là chị Hà Thị M và Hà Thị Thu T4, có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tổ 19 (nay là tổ 10), phường GS, TP Thái Nguyên. Hiện tại hai con là Hà Thị M và Hà Thị Thu T4 đã chuyển khẩu đi (chị Hà Thị M chuyển đi ngày 5/9/2012, chị Hà Thị Thu T4 chuyển đi ngày 22/10/2019), chuyển đến xã Hóa Thượng, huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên. Hiện tại bà T, ông B không sinh sống ở đây, nhà đất bỏ không. Bà Kim Thị T1 sinh năm 1958, đăng ký hộ khẩu thường trú tại tổ 4, phường Trung thành, TP Thái Nguyên không có hộ khẩu thường trú tại phường GS, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên"*.

Với các chứng cứ trên, bên bán (bà H, ông Q1, anh T) và bên mua (bà T1), không chứng M được giá trị thật của hợp đồng mua bán, trong hợp đồng lập tại Văn phòng công chứng ghi giá chuyển nhượng 170.000.0000đ, hai bên khai mua 2 tỷ đồng, (chỉ có lời khai của hai bên). Bà T1 cũng không phải là người thế nghĩa vụ của bà H tại Ngân hàng vì người trả tiền vào Ngân hàng để lấy GCNQSD đất ra khỏi Ngân hàng là bà H chứ không phải bà T1.

Mặt khác, do năm 2009, bà T, ông B không giao nhà, đất của mình cho bà H, ông Q1, vì cả bà T và bà H, ông Q1 đều thừa nhận, giữa hai bên không có việc mua bán mà việc bà T sang tên nhà, đất cho bà H, ông Q1 là nhằm mục đích để bà H dùng GCNQSD đất đi vay tiền Ngân hàng hộ bà T, sau khi sang tên nhà đất cho bà H, thì vợ chồng bà T, ông B cùng các con vẫn sinh sống ổn định tại ngôi nhà này không có tranh chấp. Vì vậy bà H, ông Q1 không có tài sản để giao cho bà T1 như lời khai của ông L là người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông Q1 và lời khai của bà T2 đại diện theo ủy quyền của bà T1 tại phiên tòa phúc thẩm.

Từ sự phân tích trên, có căn cứ xác định, mặc dù ngày 04/01/2016 bà T1 đã được Ủy ban nhân dân TP Thái Nguyên cấp GCNQSD đất, sở hữu nhà đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 33, địa chỉ thửa đất tổ 19 (tổ 10 mới), phường GS, TP Thái Nguyên nhưng bà T1 không phải là *"người thứ ba ngay tình*" theo quy định tại Điều 138/BLDS năm 2005. Do vậy giao dịch mua bán ngày 15/12/2015 giữa bà T1 với bà H, ông Q1 và anh T đối với nhà, đất của vợ chồng bà T, ông B là giao dịch vô hiệu toàn bộ.

Tòa sơ thẩm nhận định bà T1 là "người thứ ba ngay tình" để công nhận tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà H, ông Q1 với bà T1 ngày 15/12/2015 đối với tài sản là nhà, đất, thửa đất số 32, tờ bản đồ số 33, diện tích 133m^2, tài sản gắn liền đất là nhà xây cấp 4, địa chỉ thửa đất phường GS, TP Thái Nguyên, của bà T, ông B là không đúng với quy định tại Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005.

Việc bà T1 có hành vi khóa cửa nhà tranh chấp trên thửa đất số 33, tờ bản đồ số 32, là do tự ý của bà T1 khi bà T, ông B không có nhà, chứ không phải được nhận bàn giao tài sản. Cũng phù hợp với biên bản xác minh của Tòa án tại Công an và tổ nhân dân số 10 (19 cũ) phường GS, TP Thái Nguyên là bà T1 cùng gia đình không ở nhà, đất này.

Do vậy chấp nhận kháng cáo của bà Phùng Thị T, ông Hà Yên B, chị Hà Thị M, chị Hà Thị Thu T4 về việc tuyên bố hợp đồng giữa bà H, ông Q1, anh T và bà T1 ngày 15/12/2015 là vô hiệu. Không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Văn L là đại diện theo ủy quyền của bà H, ông Q1.

Do kháng cáo của bà T, ông B, chị M, chị T4 được chấp nhận, nên sửa bản án sơ thẩm, bà T phải có trách nhiệm trả bà H 1.100.000.000đ là số tiền bà H vay Ngân hàng hộ bà T. Về lãi suất, các bên đã thừa nhận bà T đã trả lãi trên số tiền vay 1.100.000.000đ theo lãi suất của Ngân hàng đến tháng hết tháng 7/2014. Tại phiên tòa bà T nhất trí tiếp tục trả lãi cho bà H từ tháng 8/2014 đến hết tháng 12/2015 (thời điểm bà H trả tiền Ngân hàng và lấy GCNQSD đất ra chuyển nhượng cho bà T1), số tiền 140.000.000đ nên chấp nhận sự tự nguyện này của bà T.

Việc bà T1 tự ý khóa cửa nhà bà T, ông B là hành vi trái pháp luật do vậy buộc bà T1 phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và sở hữu nhà của ông B, bà T.

Không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa bà H, ông Q1, anh T và bà T1 vì các bên không yêu cầu. Bà H, ông Q1 và bà T1 có quyền khởi kiện về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Đối với yêu cầu hủy GCNQSD đất của bà T, được cấp trên cơ sở giao dịch nên theo quy định tại Công văn số 64/TATC - PC, ngày 3/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao không cần thiết pH đưa UBND vào tham gia tố tụng.

Về án, lệ phí: Các đương sự phải chịu án, lệ phí theo quy định của pháp luật.

Bà T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, nên chấp nhận miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà T.

[4] Tại phiên tòa luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T, đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà T, ông B, chị M, chị T4.

Người đại diện theo ủy quyền và luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà T1 đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà T, ông B, chị M, chị T4.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông Q1, anh T đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà H, không chấp nhận kháng cáo của bà T, ông B, chị M, chị T4.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bà H. Chấp nhận kháng cáo của bà T, ông B, chị M, chị T4, sửa án sơ thẩm theo

hướng tuyên bố hợp đồng giữa bà H, ông Q1, anh T và bà T1 ngày 15/12/2015 là giao dịch vô hiệu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà Phùng Thị T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hà Yên B, chị Hà Thị M và chị Hà Thị Thu T4.

Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lý Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thượng Q1, anh Ngô Anh T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 42/2020/DS-ST ngày 02/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên.

Áp dụng các Điều 122, 128, 129, 137, 138 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 357; khoản 2 Điều 468, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Toà án năm 2009, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 14 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 yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kim Thị T1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất lập ngày 15/12/2015 giữa bà Kim Thị T1 và bà Lý Thị H, ông Ngô Thượng Q1, anh Ngô Anh T.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phùng Thị T.

2.1 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Phùng Thị T, ông Hà Yên B với bà Lý Thị H, ông Ngô Thượng Q1 xác lập năm 2009 về việc chuyển nhượng 133m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 32 tờ bản đồ số 33 thuộc tổ 19 (tổ 10 mới) phường GS, thành phố Thái Nguyên là hợp đồng vô hiệu toàn bộ.

2.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Lý Thị H, ông Ngô Thượng Q1, anh Ngô Anh T và bà Kim Thị T1 lập ngày 15/12/2015 về việc chuyển nhượng 133m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 32 tờ bản đồ số 33 thuộc tổ 19 (tổ 10 mới) phường GS, thành phố Thái Nguyên là hợp đồng vô hiệu toàn bộ.

3. Bà Phùng Thị T có trách nhiệm trả bà Lý Thị H số tiền: 1.240.000.000đ *(một tỷ hai trăm bốn mươi triệu đồng)*. Trong đó bao gồm 1.100.000.000đ là số tiền bà H vay Ngân hàng hộ bà T và 140.000.000đ tiền lãi bà T tự nguyện trả bà H.

4. Công nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà của bà Phùng Thị T và ông Hà Yên B đối nhà và thửa đất số 32 tờ bản đồ số 33, diện tích 133m^2 đất thổ cư thuộc tổ 10 (tổ 19 cũ) phường GS, thành phố Thái Nguyên.

Bà T, ông B được quyền kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất và sở hữu nhà theo quy định của pháp luật.

5. Buộc bà Kim Thị T1 phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và sở hữu nhà của ông B, bà T đối với nhà và thửa đất số 32 tờ bản đồ số 33 thuộc tổ 10 (tổ 19 cũ), phường GS, thành phố Thái Nguyên.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi xuất được quy định tại khoản 2 Điều 257 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

6. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lý Thị H phải trả cho bà Phùng Thị T số tiền chi phí tố tụng là 21.857.500đ (*Hai mươi mốt triệu tám trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm đồng).*

7**.** Án phí:

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phùng Thị T. Hoàn trả bà T 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) dự phí đã nộp, theo biên lai thu số 0001849 ngày 26.10.2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên.

Bà Kim Thị T1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007304 ngày 31.01.2019.

7.2. Án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm được hoàn lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) dự phí đã nộp, theo biên lai thu số 0003924 ngày 25.12.2020 (bà T); số 0003921 ngày 25.12.2020 (bà H); số 0003927 ngày 28.12.2020 (ông B); số 0003942 ngày 30.12.2020 (chị T4); số 0003941 ngày 30.12.2020 (chị M)

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND TP. Thái Nguyên;
- THADS TP. Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Đỗ Anh Dân