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

Bản án số: 42/2017/DS-PT
Ngày 16/8/2017
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Lương Xuân Lộc

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Như Hiển và ông Nguyễn Gia Lương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Tố Hoa – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Thìn - Kiểm sát viên

Trong ngày 16/8/2017 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 34/2016/TLPT-DS ngày 04/7/2016 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2016/DSST ngày 10/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện Y bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 43/2017/QĐ-PT ngày 10/7/2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Lưu Mạnh Đ – sinh năm 1950 (có mặt)

2. Bà Đường Thị H – sinh năm 1950 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã C, huyện Y, tỉnh Bắc Giang

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn Th – sinh năm 1959 (đã chết ngày 17/7/2016)

2. Bà Nguyễn Thị L – sinh năm 1957 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã C, huyện Y, tỉnh Bắc Giang

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Th:

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1957 (vắng mặt)

2. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã C, huyện Y, tỉnh Bắc Giang

3. Anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1980 (xin xét xử vắng mặt)

4. Cụ Hoàng Thị H (mẹ ông Th đã chết ngày 21/11/2016 âm lịch)

Cùng địa chỉ: Xóm Đ, xã B, huyện V, tỉnh Thái Nguyên

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Nguyễn Văn T – sinh năm 1990 (vắng mặt)

2. Chị Bùi Thị Kim O - sinh năm 1991 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã C, huyện Y, tỉnh Bắc Giang

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị L là bị đơn

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu khác có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 04/3/2015 và các lời khai tiếp theo sau, ông Lưu Mạnh Đ là nguyên đơn trình bày: Ngày 18/10/1999 âm lịch, vợ chồng ông có cho vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn Th vay 37.700.000đ để vợ chồng bà L mua 465m^2 đất ở UBND xã C. Khi hai bên cho nhau vay tiền có lập thành văn bản bà L viết thỏa thuận lãi suất 2%/tháng. Do vợ chồng bà L không trả được tiền gốc và tiền lãi, nên tính đến ngày 30/2/2004 âm lịch tổng cộng cả tiền gốc và tiền lãi là 58.864.000đ. Cùng thời gian này vợ chồng bà L, ông Th vay của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Y 25.000.000đ và thế chấp 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở (01 lô có diện tích 105m^2 mang tên bà L, 01 lô có diện tích 360m^2 đứng tên ông Th), đến hạn trả nợ vợ chồng bà L không trả nợ được, mà tại thời điểm Ngân hàng lại nhờ cơ quan Thi hành án dân sự huyện Y thu hồi nợ cho Ngân hàng. Vợ chồng ông Đ và vợ chồng bà L thỏa thuận: Vợ chồng ông Đ cho vợ chồng bà L vay tiền và đem tiền lên trả nợ thay cho vợ chồng bà L; ông Đ đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y 25.000.000đ tiền gốc và 1.000.000đ tiền lãi, tổng cộng là 26.000.000đ và lấy 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà L và ông Th về, hiện nay ông Đ vẫn đang quản lý. Ngày 30/2/2004 âm lịch vợ chồng bà L đã thỏa thuận bán cho vợ chồng ông nhà và đất ở

(01 lô có diện tích 105m^2 và 01 lô có diện tích 360m^2) cùng nhà ở và công trình phụ, lâm lộc trên đất cho vợ chồng ông Đ với giá 120.000.000đ. Hai bên đã lập thành văn bản thể hiện trong giấy cam kết bán cầm đất và nhà ở ngày 30/2/2004 âm lịch do bà L viết và hai bên đã thanh toán tiền xong. Sau khi vợ chồng bà L bán nhà đất cho vợ chồng ông xong, vợ chồng bà L có nhu cầu thuê lại nhà đất ở, nên ngày 01/8/2004 hai bên đã thiết lập hợp đồng thuê nhà ở thời hạn là 3 năm với giá thỏa thuận là 1.500.000đ/tháng. Khi hết hạn hợp đồng thuê nhà 2 bên lại lập văn bản ra hạn hợp đồng thuê nhà với thời hạn 3 năm (đến ngày 01/8/2010). Nay ông Lưu Mạnh Đ yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán nhà đất ở ngày 30/2/2004 âm lịch giữa vợ chồng ông Đ và vợ chồng bà L là vô hiệu, buộc vợ chồng bà L phải trả ông Đ bằng tiền với trị giá nhà đất ở theo giá trị như Tòa án đã định giá. Ông Đ đồng ý trả lại vợ chồng bà L, ông Th 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở mang tên ông Th và bà L sau khi vợ chồng bà L trả tiền đầy đủ cho vợ chồng ông Đ. Riêng hợp đồng thuê nhà ở giữa vợ chồng ông Đ với vợ chồng bà L thì ông Đ không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày: Về thời gian bà không nhớ, nhưng bà thừa nhận có vay tiền của vợ chồng ông Đ và bà Hòa 37.700.000đ. Khi vay hai bên không lập thành văn bản, lãi suất bao nhiêu thì bà không nhớ. Do bà không trả được, nên đến khi 2 bên lập văn bản bán cầm nhà đất ngày 30/2/2004 thì số tiền gốc và lãi là 58.864.000đ. Bà L xác nhận: Giấy cam kết cầm đất và nhà ở ngày 30/2/2004, hai giấy nhận tiền bán đất ở + nhà ở ngày 01/3/2004 và ngày 09/3/2004, tổng cộng là 120.000.000đ, đều do bà L viết, ông Th là chồng và anh T là con trai ký nhận. Sau khi bà viết giấy cầm đất và nhà ở ngày 30/2/2004 thì vợ chồng ông Đ và vợ chồng bà thỏa thuận lập hợp đồng thuê nhà để tránh việc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Y đến kê biên nhà đất của vợ chồng bà vì vợ chồng bà vẫn nợ Ngân hàng chưa trả được. Còn số tiền vợ chồng bà L phải trả vợ chồng ông Đ theo hợp đồng thuê nhà mỗi tháng 1.500.000đ là tiền lãi của số tiền gốc là 120.000.000đ mà vợ chồng bà L vay của vợ chồng ông Đ; vợ chồng bà đã trả lãi cho vợ chồng ông Đ đến hết tháng 9/2013. Nay ông Đ kiện đòi lại nhà và đất ở thì bà L không đồng ý trả vì vợ chồng bà L chỉ vay tiền của vợ chồng ông Đ chứ không bán đất ở nhà ở cho vợ chồng ông Đ. Nay bà đồng ý trả ông Đ 120.000.000đ tiền gốc và lãi suất 1,25%/tháng kể từ tháng 10/2013 đến nay.

Ông Nguyễn Văn Th là bị đơn trình bày: Ông xác nhận giấy cam kết cầm đất và nhà ở ngày 30/2/2004, hai giấy nhận tiền bán đất ở + nhà ở ngày 01/3/2004

và ngày 09/3/2004, ở phần cuối các văn bản trên ông Th có ký nhận, nhưng ông không biết nội dung thế nào. Nay vợ chồng ông Đ yêu cầu vợ chồng ông trả lại nhà và đất ở thì ông Th không đồng ý, vì vợ chồng ông có vay tiền của vợ chồng ông Đ là 120.000.000đ tiền gốc; vợ chồng ông đã trả tiền lãi cho vợ chồng ông Đ đến hết tháng 9/2013. Vì vậy, ông Th đồng ý trả ông Đ 120.000.000đ tiền gốc và lãi suất 1,25%/tháng kể từ tháng 10/2013 đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn T trình bày: Anh là con bà L, ông Th, khi bà L vay tiền của vợ chồng ông Đ như thế nào thì anh không biết vì lúc đó anh còn nhỏ. Nay bố mẹ anh kể lại thì anh mới biết bố mẹ anh vay tiền của vợ chồng ông Đ bà H, nhưng anh chưa biết số tiền ông Đ đòi mẹ anh là bao nhiêu và bố mẹ anh chưa ủy quyền cho anh nên anh chưa dám nhận trách nhiệm. Nếu bố mẹ anh ủy quyền cho anh trả số tiền còn thiếu cho ông Đ thì anh xin trách nhiệm trả cho ông Đ.

Chị Bùi thị Kim O trình bày: Chị là vợ anh T, chị về làm dâu gia đình bà L ông Th vào tháng 01/2015, chị có được bố mẹ chồng nói chuyện lại về việc vợ chồng ông Đ kiện đòi nhà và đất ở, nhưng sự việc như thế nào thì chị không biết. Chị O xác nhận tất cả những lần Tòa án báo gọi chị để làm việc chị đều được mẹ chồng là bà L thông báo cho chị biết, nhưng do bận công việc, nên chị không thể nghỉ để về làm việc được, chị đề nghị Tòa án Hòa giải và xét xử vắng mặt chị.

Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2016/DSST ngày 10/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện Y đã quyết định: Áp dụng các điều 127, 134, 137, 450, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005. Các điều 105, 107, 127, 136 Luật đất đai năm 2003. Các điều 25, 131, 142, khoản 2 Điều 199, khoản 3 Điều 202, Điều 243, Điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự. Xử:

- Tuyên bố Hợp đồng bán cầm đất và nhà ở ngày 30/2/2004 âm lịch giữa vợ chồng ông Lưu Mạnh Đ và vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn Th là vô hiệu.

- Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn Th phải hoàn trả cho vợ chồng ông Lưu Mạnh Đ, bà Đường Thị H (do ông Lưu Mạnh Đ đại diện): 120.000.000đ tiền gốc và bồi thường 462.087.240đ. Tổng cộng là 582.087.240đ (năm trăm tám mươi hai triệu, không trăm tám bảy nghìn, hai trăm bốn mươi đồng);

- Vợ chồng ông Lưu Mạnh Đ, bà Đường Thị H (do ông Lưu Mạnh Đ đại diện) phải hoàn trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn Th: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Q.634924 do UBND huyện Y cấp ngày

25/4/2000 mang tên hộ bà Nguyễn Thị L và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Q.634862 do UBND huyện Y cấp ngày 25/4/2000 mang tên hộ ông Nguyễn Văn Th ngay sau khi vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn Th đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông Lưu Mạnh Đ.

Về tiền chi phí định giá tài sản: Vợ chồng bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn Th phải nộp 5.700.000đ để hoàn trả cho ông Lưu Mạnh Đ 5.700.000đ.

Về án phí: Bà L, ông Th phải nộp: 27.283.498đ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Lưu Mạnh Đ 16.500.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2012/01362 ngày 20/3/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

+ Quyết định kháng nghị số 02 ngày 08/6/2016 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định giữa vợ chồng ông Đ, bà H và vợ chồng bà L, ông Th đã xác lập hợp đồng vay tài sản với số tiền gốc là 120.000.000đ và khắc phục những vi phạm, thiếu sót khác của bản án sơ thẩm.

+ Ngày 25/5/2016 bà Nguyễn Thị L nộp đơn kháng cáo với nội dung: Bà không đồng ý với toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Phần quyết định trong bản án tuyên hợp đồng mua bán cầm đất và nhà ở ngày 30/2/2004 giữa vợ chồng ông Đ và vợ chồng bà là vô hiệu, buộc vợ chồng bà phải trả vợ chồng ông Đ số tiền 582.087.240đ và phải chịu toàn bộ chi phí định giá cùng tiền án phí. Xử như vậy không đảm bảo quyền lợi cho gia đình bà.

Sau khi thụ lý phúc thẩm thì ông Nguyễn Văn Th là bị đơn chết, nên Tòa án cấp phúc thẩm đã ra quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ cử người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Th tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa ông Lưu Mạnh Đ là nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bà Nguyễn Thị L là bị đơn kháng cáo vắng mặt; Kiểm sát viên giữ nguyên kháng nghị; các đương sự không tự thỏa thuận giải quyết được với nhau về vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu ý kiến:Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, để đình chỉ xét xử phúc

thẩm đối với kháng cáo của bà L, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang, sửa án sơ thẩm như kháng nghị đã nêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà Nguyễn Thị L là bị đơn kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai, nhưng vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị L.

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang thì thấy: Ngày 18/10/1999 âm lịch, vợ chồng ông Đ có cho vợ chồng bà L ông Th vay 37.700.000đ để vợ chồng bà L mua 465m^2 đất ở UBND xã C. Bà L có viết giấy biên nhận cho gia đình ông Đ, thỏa thuận lãi suất 2%/tháng. Do vợ chồng bà L ông Th không trả được tiền gốc và tiền lãi tính đến ngày 30/2/2004 thành số tiền 58.864.000đ. Nhưng khi đó vợ chồng bà L đang vay Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Y 25.000.000đ và có thế chấp 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, hai bên gia đình có thỏa thuận về việc vợ chồng bà L chuyển nhượng nhà và đất ở cho vợ chồng ông Đ bà H với giá 120.000.000đ. Sau đó vợ chồng ông Đ đã trả nợ Ngân hàng thay cho vợ chồng bà L cả tiền gốc và lãi là 26.000.000đ và lấy 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà L và ông Th về; vợ chồng ông Đ trả cho vợ chồng bà L số tiền 32.000.000đ để thành 120.000.000đ là số tiền thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất. Các lần trả tiền vợ chồng bà L đều viết giấy biên nhận. Giấy cam kết bán cầm đất và nhà ở do bà L viết có nội dung: Tôi đã vay của bà H 37.700.000đ, tính đến ngày 30/2/2004 âm tổng số là 58.864.000đ. Tôi còn nợ Ngân hàng Y 25.000.000đ. Do chưa có khả năng trả nợ, tôi bán cầm cố cho anh chị hai mảnh đất, nhà ở công trình phụ và cây cối trên diện tích đất 465m^2 với giá 120.000.000đ. Tôi thương lượng với anh chị cho ở nhờ trong 3 năm kể từ ngày 01/3/2004 đến ngày 01/3/2007 âm với giá tiền thuê nhà là 1.500.000đ/tháng. Nếu tôi thực hiện đúng hợp đồng thì sau 3 năm anh chị cho phép tôi chuộc lại toàn bộ diện tích trên với giá 120.000.000đ. Giấy không ghi ngày viết. Đại diện bên bán bà L, ông Th, anh T (con trai bà L, ông Th) và bên mua bà H ký tên. Giấy được UBND xã C, huyện Y chứng nhận ngày 20/4/2004.

[2] Giấy nhận tiền ngày 01/3/2004 và ngày 9/3/2004 âm lịch do bà L viết và cùng ông Th và anh T ký nhận tiền bán nhà đất cho bà H với tổng số tiền là 120.000.000đ. Hợp đồng thuê lại nhà đất ngày 01/8/2004, gia hạn hợp đồng thuê lại nhà đất ngày 01/8/2007; nội dung vợ chồng bà L thuê lại nhà đất đã bán cho vợ chồng ông Đ với thời hạn thuê 3 năm, gia hạn thêm 3 năm, giá thuê là 1.500.000đ/tháng.

[3] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q634862 cấp cho hộ ông Th được quyền sử dụng 360m^2 đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q634924 cấp cho hộ bà L được quyền sử dụng 105m^2 đất. Hai giấy này đều do ông Đ giữ từ khi trả tiền vào Ngân hàng thay cho vợ chồng bà L.

[4] Ngày 04/4/2009 bà L có viết giấy cam kết trả nợ tiền thuê nhà, trong đó có nội dung bà L cam kết trả nợ hàng tháng là 1.500.000đ . . . đến tháng 4/2010 sẽ trả cả gốc là 120.000.000đ . . . và đưa cho ông Đ giấy này. Trong khi đó ông Đ không chấp nhận nội dung ghi trong giấy này, mà ông giữ để tính tiền thuê nhà của bà L. Giấy cam kết trả nợ tiền thuê nhà ngày 4/4/2009 do bà L viết không phải là căn cứ chứng minh về việc vợ chồng bà L chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông Đ là giả tạo. Vì khi chuyển nhượng các bên hoàn toàn tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Thực tế, vợ chồng ông Đ là người mua đã trả đủ tiền, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho vợ chồng bà L là người bán thuê lại nhà đất.Nên kháng nghị của Viện kiểm sát về nội dung này là không có căn cứ

[5] Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc chuyển nhượng nhà đất giữa hai bên đương sự vi phạm cả về hình thức và nội dung, không nêu rõ quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng và đã tuyên bố hợp đồng bán cầm cố đất và nhà ở giữa vợ chồng ông Đ và vợ chồng bà L vô hiệu là có căn cứ. Theo thỏa thuận của 2 bên thể hiện trong giấy cam kết bán cầm đất và nhà ở ngày 30/2/2004 là: sau 3 năm vợ chồng bà L không có tiền chuộc lại nhà và đất ở, nhưng không trả lại nhà và đất cho vợ chồng ông Đ. Như vậy, vợ chồng bà L đã vi phạm cam kết. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm đã ấn định cho hai bên tiếp tục hoàn thiện về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nhưng vợ chồng bà L không thực hiện. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định hợp đồng vô

hiệu do lỗi của 2 bên, nhưng lỗi của vợ chồng bà L là 60% và lỗi của vợ chồng ông Đ là 40% là có căn cứ, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[6] Kháng nghị có nêu, theo tài liệu trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Y lập ngày 10/11/2015 thì hiện tại hộ gia đình bà L chỉ đang quản lý sử dụng 420,7m^2 đất. Tòa án căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản ngày 23/10/2015 xác định hộ gia đình bà L có diện tích đất 465m^2 trị giá bằng 702.540.000đ để xác dịnh số tiền vợ chồng bà L phải bồi thường thiệt hại về đất cho vợ chồng ông Đ là không đúng. Hội đồng xét xử thấy về khuôn viên đất, ranh giới không thay đổi, nên việc đo lại diện tích không làm thay đổi giá trị quyền sử dụng đất theo như định giá. Nên không chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát.

[7] Kháng nghị nêu, ông Đ yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng bà L phải trả ông Đ bằng tiền với giá trị nhà đất theo như giá trị Tòa án đã định giá; nếu không có tiền trả thì trả lại nhà đất hiện vợ chồng bà L đang quản lý. Giá trị tài sản theo như yêu cầu của ông Đ được định giá là 890.145.400đ. Tòa án chỉ chấp nhận buộc vợ chồng bà L trả cho vợ chồng ông Đ tổng cộng là 582.087.240đ. Như vậy, giá trị phần tài sản ông Đ không được chấp nhận là 308.058.160đ. Nhưng Tòa án không buộc ông Đ phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận 308.058.160đ x 5%= 15.402.000đ là không đúng với quy định tại khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án. Hội đồng xét xử xét thấy, nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát là có căn cứ; tuy nhiên, do pháp luật thay đổi, theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 thì ông Đ bà H đều đã trên 60 tuổi, nên được miễn nộp tiền án phí.

[8] Giấy cam kết cầm đất và nhà ở do bà L viết không ghi ngày tháng năm (chỉ có xác nhận của UBND xã C, huyện Y ngày 20/4/2004). Lịch năm 2004 thì không có ngày 30/2/2004 âm lịch. Việc Tòa án xử tuyên bố hợp đồng bán cầm đất và nhà ở ngày 30/2/2004 âm lịch giữa vợ chồng ông Đ và vợ chồng bà L vô hiệu là không chính xác về ngày tháng. Hội đồng xét xử xét thấy, nội dung kháng nghị này là có căn cứ, cần được sửa lại theo ngày tháng năm xác nhận của UBND xã C.

[9] Ngoài ra, kháng nghị đã nêu, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về việc: sử dụng 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản photo không có công chứng, chứng thực để làm chứng cứ giải quyết vụ án là vi phạm khoản 1 Điều 83 Bộ luật tố tụng dân sự. Và tại phần quyết định của bản án, không viện dẫn đầy đủ

điều luật để giải quyết vụ án là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự.

[10] Tại cấp phúc thẩm, do ông Nguyễn Văn Th là bị đơn bị chết, nên những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Th tham gia tố tụng, để thực hiện quyền và nghĩa vụ của ông Th chết đi để lại.

[11] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm để chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát, nên đương sự kháng cáo không phải nộp án phí phúc thẩm. Số tiền bà L đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm được hoàn trả.

[12] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 312, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự

1, Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị L

2, Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang

Áp dụng các điều 127, 134, 137, 410, 450, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005. Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự. Các điều 105, 107, 127, 136 Luật đất đai năm 2003. Điều 74, khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

- Tuyên bố Hợp đồng bán cầm đất và nhà ở do UBND xã C xác nhận ngày 20/2/2004 giữa vợ chồng ông Lưu Mạnh Đ và vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn Th là vô hiệu.

- Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn Th (những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Th) phải hoàn trả cho vợ chồng ông Lưu Mạnh Đ, bà Đường Thị H (do ông Lưu Mạnh Đ đại diện): 120.000.000đ và bồi thường 462.087.240đ. Tổng cộng là 582.087.240đ (năm trăm tám mươi hai triệu, không trăm tám bảy nghìn, hai trăm bốn mươi đồng);

- Vợ chồng ông Lưu Mạnh Đ, bà Đường Thị H (do ông Lưu Mạnh Đ đại diện) phải hoàn trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn Th: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Q.634924 do UBND huyện Y cấp ngày 25/4/2000 mang tên hộ bà Nguyễn Thị L và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số: Q.634862 do UBND huyện Y cấp ngày 25/4/2000 mang tên hộ ông Nguyễn Văn Th ngay sau khi vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn Th đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông Lưu Mạnh Đ.

Về tiền chi phí định giá tài sản: Vợ chồng bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn Th (những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Th) phải nộp 5.700.000đ để hoàn trả cho ông Lưu Mạnh Đ 5.700.000đ.

Về án phí: Bà L, ông Th (những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Th) phải nộp: 27.283.498đ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Lưu Mạnh Đ 16.500.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2012/01362 ngày 20/3/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y.

Hoàn trả bà Nguyễn Thị L số tiền 200.000đ đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số: AA/2014/0002953 ngày 25/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y.

Kể từ ngày người có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án, người có nghĩa vụ phải thi hành án chậm trả tiền, thì họ phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chậm trả, tại thời điểm thanh toán

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

Trường hợp bản án 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 điều 6, điều 7, điều 7a, điều 7b, điều 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.

CÁC THẨM PHÁN		**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Đã ký		**Đã ký**
Nguyễn Như Hiển	**Nguyễn Gia Lương**	**Lương Xuân Lộc**