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

Bản án số: 86/2018/DS-PT.
Ngày 12/11/2018.
V/v : " Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

-Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán- chủ toạ phiên toà: Ông Ong Thân Thắng.
Các thẩm phán: Ông Thân Quốc Hùng.
Bà Nguyễn Thị Kim Dung.

-Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Dung - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Lương Thất Tùng– Kiểm sát viên trung cấp.

Trong ngày 12/11/2018 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 88/2018/TLPT- DS về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Theo Quyết định Giám đốc thẩm số 10/2018/DS – GĐT ngày 09/3/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đối với bản án dân sự phúc thẩm số 90/2014/DS – PT ngày 25/11/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 106/2018/QĐ-PT ngày 26/10/2018 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 24/2018/TB-TA ngày 06/11/2018 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Anh Nguyễn Đức M- sinh năm 1961 (có mặt).
Chị Nguyễn Thị Thu H- sinh năm 1969 (có mặt).
Đều trú quán: Thôn Kép 12, xã HS, huyện LG, tỉnh Bắc Giang.

2. Bị đơn: Chị Nguyễn Thị VA- sinh năm 1990(có mặt).
Sinh quán: Thôn TM, Thị trấn V, huyện LG, tỉnh Bắc Giang
Trú quán: Thôn MH, xã T, huyện LG, tỉnh Bắc Giang.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
3.1 Chị Nguyễn Thị Thu H1 - sinh năm 1972 (có mặt)
3.2 Chị Nguyễn Đan Q- sinh năm 1976 (có mặt)
Đều trú quán: Thôn TM, Thị trấn V, huyện LG, tỉnh Bắc Giang.
3.3 UBND Thị trấn V huyện LG do ông Bùi Thế Vịnh Chủ tịch UBND Thị trấn V, đại diện theo pháp luật (xin vắng mặt).

* Người kháng cáo: Chị Nguyễn Thị VA, chị Nguyễn Thị Thu H1.
* Người kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, vụ án có nội dung như sau:

Trong đơn khởi kiện ghi ngày 10/10/2013 và những lời khai tiếp theo nguyên đơn anh Nguyễn Đức M, chị Nguyễn Thị Thu H trình bày: Do có sự quen biết (do anh Mai Văn T trưởng thôn K 12, xã HS giới thiệu) nên ngày 25/3/2011 vợ chồng anh chị có mua của chị Nguyễn Thị VA thửa đất số 95 tờ bản đồ số 35 diện tích là 123,1m2 tại thôn TM, Thị trấn V, huyện LG, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị Thu H1 (vì chị VA được chị H1 ủy quyền cho bán đất và tài sản trên đất). Khi mua có làm hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực của UBND Thị trấn V, giá mua là 500.000.000 đồng vợ chồng anh chị đã thanh toán đầy đủ tiền cho chị Nguyễn Thị VA. Sau khi giao kết hợp đồng, anh M có nộp hồ sơ tại bộ phận 1 cửa UBND huyện LG để làm thủ tục sang tên sổ bìa đỏ (không nhớ ngày nộp hồ sơ) nhưng sau đó bộ phận 1 cửa lại trả lại hồ sơ cho anh và nói là hồ sơ chưa hợp lệ. Nay vợ chồng anh chị yêu cầu chị Nguyễn Thị VA tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã được chứng thực đó, nếu chị Nguyễn Thị VA không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì anh chị đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Anh chị không quen biết gì chị Q, chị Q không liên quan gì trong vấn đề này.

Tại quá trình giải quyết vụ án, anh M, chị H trình bày bổ sung: Ngay sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thì cùng lúc đó ngay tại UBND Thị trấn V giữa anh M và chị Nguyễn Thị VA, chị Nguyễn Đan Q có ký với nhau 01 biên bản thoả thuận về việc chuộc lại tài sản với nội dung anh M cho chị VA cùng gia đình chuộc lại nhà đất đã chuyển nhượng trong thời gian 18 tháng và anh M có gia hạn thêm cho là 24 tháng, nếu chuộc lại thì phải trả tiền gốc là 500.000.000 đồng và phải chịu lãi xuất của số này theo lãi xuất ngân hàng, do chị Q đứng ra trả lãi hàng tháng, vì chị VA nói bận phải đi lao động xa nhà. Ngay lúc đó còn ký thêm 01 biên bản về việc chị VA uỷ quyền cho anh M được phép sử dụng sổ bìa đỏ của gia đình để thế chấp vay vốn ngân hàng nếu cần thiết khi chưa làm thủ tục sang tên sổ đỏ được. Cả 2 biên bản này đều nhờ cán bộ tư pháp UBND Thị trấn V đánh máy hộ và ký ngay tại chỗ. Sau khi ký xong các loại giấy tờ này thì chị VA cùng chị Q lên nhà anh chị nhận tiền, anh chị đã giao đủ cho chị VA 500.000.000 đồng và chị VA đã giao sổ bìa đỏ cho anh chị, vì đã ký kết hợp đồng công chứng xong nên khi giao tiền anh chị không cần viết giấy giao nhận tiền. Ngày 01/4/2014 anh Mcó làm hợp đồng cho chị Nguyễn Đan Q thuê ngôi nhà đó trong thời gian 18 tháng (hợp đồng này anh chị đã xuất trình và giao nộp cho toà án ngay tại phiên toà) có thoả thuận miệng giá thuê nhà nhưng anh M không nhớ giá thuê là bao nhiêu tiền trên một tháng. Đến ngày 08/5/2011 chị Q đã trả anh M được 10.000.000đ tiền lãi của thời gian từ ngày 25/3/201 đến ngày 8/5/2011. Còn về phía gia đình do chưa cần tiền nên anh chị chưa thế chấp sổ đỏ đó cho ai. Anh chị đã đi hỏi nhiều nơi và văn phòng công chứng Tân Thành đã đính chính lại hợp đồng uỷ quyền đúng thực tế. Nay hợp đồng chuyển nhượng đã đầy đủ đề nghị chị VA, chị H1tiếp tục thực hiện hợp đồng đó. Anh chị không cho chị Q vay mượn tiền. Nay đã hết thời hạn chuộc lại nhà đất, anh chị đồng ý sẽ trả lại chị Q 10.000.000đ tiền lãi chuộc lại nhà đất. Anh chị không yêu cầu chị Q phải trả tiền thuê nhà.

Bị đơn chị Nguyễn Thị VA trình bày: Cuối tháng 2/2011 dì ruột chị là Nguyễn Đan Q có gọi chị ra UBND Thị trấn V để ký mấy bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất kèm theo biên bản chuộc lại tài sản, sau đó chị đã ký vào hợp đồng này để thuận tiện cho gì Q vay tiền của nhà ông bà H M. Còn việc gì Q vay bao nhiêu tiền, giao nhận tiền giữa gì Q và nhà ông bà H M như thế nào chị không biết, chị không được sử dụng tiền. Chị có được cùng Công chứng viên Văn phòng công chứng TT vào trại giam lấy chữ ký và điểm chỉ của mẹ chị là Nguyễn Thị Thu H1. Nay chị không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng trên vì mẹ chị (Nguyễn Thị Thu H1) đã về, việc này bây giờ mẹ chị toàn quyền quyết định, yêu cầu nhà ông bà H M phải trả lại sổ đỏ cho mẹ chị. Còn vợ chồng ông bà H M cho dì Q vay tiền thì dì Q phải có trách nhiệm trả tiền nhà ông bà H M.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Thu H1 trình bày: Chị là mẹ đẻ của chị Nguyễn Thị VA. Khoảng tháng 2/2002 chị có mua được mảnh đất tại khu Lò Ngói thuộc thôn TM, Thị trấn V, huyện LG có diện tích 123,1m2 và đã làm nhà lên đất đó. Đến năm 2008 con rể và con gái chị có mượn sổ bìa đỏ của chị và nhờ chị vay vốn của Ngân hàng Công thương huyện LG. Sau đó vì điều kiện hoàn cảnh nên chị phải vắng nhà vì vậy chị đã viết 1 giấy ủy quyền (viết tay) có công chứng của UBND Thị trấn V cho con gái chị ở nhà có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng. Đến khoảng tháng 6/2010 khi chị đang thi hành án tại Trại giam Ngọc Lý thì con rể và con gái chị có xuống gặp chị cùng với 1 người làm ở Phòng công chứng TT xin chị ký vào 1 số giấy tờ ủy quyền để sử dụng khi chị vắng nhà. Còn việc mua bán nhà đất giữa con gái chị với nhà anh chị H M như thế nào chị không hề biết. Nay ai nhận tiền nhà anh chị H M thì có trách nhiệm trả. Chị không ủy quyền cho con chị bán đất nên chị không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán mà con chị đã ký với nhà anh chị H M, chị yêu cầu vợ chồng anh chị H M phải trả lại sổ bìa đỏ cho chị.

2. Chị Nguyễn Đan Q trình bày: Chị là em gái chị Nguyễn Thị Thu H1 và có quen biết vợ chồng anh M H. Khoảng tháng 12/2010 chị có vay của vợ chồng anh M, chị H 250.000.000 đồng để làm ăn kinh tế, thời gian 3 tháng, hết 3 tháng chị không trả được, nên chị có đề nghị vợ chồng anh M cho chị vay tiếp 250.000.000 đồng để lấy vốn làm ăn thì mới có tiền trả anh M, nên vợ chồng anh M đồng ý cho chị vay tiếp 250.000.000 đồng. Khi vay có viết giấy biên nhận, anh M yêu cầu phải thế chấp đất, khi đó thì chị cùng vợ chồng anh M thỏa thuận vợ chồng anh M, chị H có làm thủ tục mua bán với cháu Nguyễn Thị VA, với nội dung cháu Nguyễn Thị VA chuyển nhượng nhà đất của chị Nguyễn Thị Thu H1 (mẹ cháu VA) cho vợ chồng anh M, chị H. Sau khi làm xong thủ tục chứng thực hợp đồng ngày 25/3/2011 tại UBND Thị trấn V thì chị có lên nhà chị H M nhận tiền. Tổng cộng chị vay của vợ chồng anh M cả 2 khoản là 500.000.000 đồng, lãi xuất 10.000.000 đồng/1tháng.

Cùng ngày 25/3/2011 anh M đã viết 1 bản thỏa thuận với cháu VA về việc chuộc lại tài sản chuyển nhượng trị giá 500.000.000 đồng. Thực chất là anh M cho chị vay số tiền 500.000.000 đồng trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày 25/3/2011 lãi xuất là 10%/1tháng, chị đã trả lãi cho anh M được khoảng 10 tháng thì sau đó không trả được nữa. Còn việc anh M yêu cầu cháu VA làm thủ tục chuyển nhượng đất của chị H1cho anh M, thực chất anh M nói là làm thủ tục như vậy để anh M thế chấp vay ngân hàng, như trong phần cuối bản thỏa thuận chuộc lại tài sản do anh Mđã trực tiếp viết vào đó. Như vậy chỉ có việc chị vay tiền vợ chồng chị H M 500.000.000 đồng là đúng sự thật, còn việc anh M, chị H yêu cầu cháu VA làm thủ tục chuyển nhượng đất cho anh M chỉ là hình thức thế chấp theo yêu cầu của anh M, mẹ con chị H1, cháu VA không được

nhận 1 đồng tiền nào của gia đình anh M. Nay nếu vợ chồng anh M yêu cầu chị trả tiền vay thì chị sẽ có trách nhiệm trả cho anh M.

3. UBND Thị trấn V, huyện LG do ông Bùi Thế Vịnh - Chủ tịch UBND thị trấn đại diện trình bày: ngày 25/3/2011 UBND Thị trấn V đã thực hiện thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị VA với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đức M và bà Nguyễn Thị Thu H. Ngày 05/7/2011 ông Nguyễn Đức M nộp hồ sơ tại bộ phận "Một cửa" huyện LG, ngày 18/7/2011 bộ phận "Một cửa" huyện LG trả lại hồ sơ của ông M với lý do hồ sơ không hợp lệ. Quan điểm của UBND Thị trấn V: Sau khi bộ phận "Một cửa" huyện LG trả lại hồ sơ thì ông Nguyễn Đức M cần liên hệ để UBND Thị trấn V tiếp nhận hướng dẫn các bên tham gia giao dịch đề nghị huỷ bỏ hoặc sửa đổi nội dung hợp đồng theo quy định tại Điều 44 nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực. Nhưng từ đó các bên không liên hệ gì. Nay ông Nguyễn Đức M có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, UBND Thị trấn V đề nghị Toà án nhân dân huyện LG giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với nội dung trên bản án dân sự sơ thẩm số 09/2014/DS-ST ngày 31/7/2014 của Tòa án nhân dân huyện LG, tỉnh Bắc Giang đã quyết định :

* Áp dụng Điều 25; Điều 33; Điều 131; Điều 199 - Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 121; Điều 122; Điều 388; Điều 389; Điều 697; Điều 698; Điều 699; Điều 700; Điều 701; Điều 702- Bộ luật Dân sự; Điều 167; Điều 170- Luật đất đai; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về việc thi hành Luật đất đai năm 2003. Điều 3; Điều 5; Điều 27- Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án. Xử:

Xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa người chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị VA với người nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Đức M, chị Nguyễn Thị Thu H được UBND Thị trấn V, huyện LG, tỉnh Bắc Giang chứng thực ngày 25/3/2011 là hợp pháp và đã có hiệu lực pháp luật.

Buộc chị Nguyễn Thị VA, chị Nguyễn Thị Thu H1, anh Nguyễn Đức M, chị Nguyễn Thị Thu H tiếp tục thực hiện hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Anh Nguyễn Đức M phải hoàn trả chị Nguyễn Đan Q 10.000.000đ tiền lãi chuộc lại.

Chị Nguyễn Thị VA phải hoàn trả anh Nguyễn Đức M 3.000.000đ tiền chi phí định giá tài sản.

Ngày 7/8/2014 chị Nguyễn Thị Thu H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 12/8/2014 chị Nguyễn Thị VA có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 28/8/2014 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang có Quyết định kháng nghị số 10/QĐ-KNPT kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 09/2014/DS-ST ngày 31/7/2014 của Tòa án nhân dân huyện LG, tỉnh Bắc Giang.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 90/2014/DS-PT ngày 25/11/2014 Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị VA, chị Nguyễn Thị Thu H1 và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang, sửa bản án sơ thẩm: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa người chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị VA và người nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Đức M, chị Nguyễn Thị Thu H ngày 25/3/2011 là vô hiệu.

Sau khi xét xử phúc thẩm, anh Nguyễn Đức M và chị Nguyễn Thị Thu H có đơn đề nghị xem xét lại bản án dân sự phúc thẩm số 90/2014/DS-PT ngày 25/11/2014 Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Tại Quyết định số 68/2017/KN-KS ngày 20/11/2017, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị Giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm số: 90/2014/DS-PT ngày 25/11/2014 Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 10/2018/DS-GĐT ngày 9/3/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội quyết định:

Hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 90/2014/DS-PT ngày 25/11/2014 Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc " Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" giữa nguyên đơn là anh Nguyễn Đức M, chị Nguyễn Thị Thu H với bị đơn là chị Nguyễn Thị VA và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Thu H1, chị Nguyễn Đan Q, UBND Thị trấn V, huyện LG; Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án. Đại diện Viện kiểm sát rút một phần kháng nghị về nội dung xem xét hợp đồng vô hiệu, giữ nguyên nội dung kháng nghị về án phí sơ thẩm.

Bị đơn chị Nguyễn Thị VA trình bày: Tôi không đồng ý bản án sơ thẩm đã xét xử vì bản chất là việc vay tiền của dì Q với ông M, bà H. Tôi có ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nhưng không ký vay tiền, dì Q vay tiền. Việc chuyển nhượng là để thế chấp cho dì Q vay tiền, không phải bán nhà đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Thu H1 trình bày: Tôi không đồng ý bản án sơ thẩm vì tôi không bán nhà đất. Thời gian đó tôi vắng nhà không biết gì việc vay nợ giữa vợ chồng Nguyên đơn với dì Q. Việc vay nợ dì Q phải chịu trách nhiệm với vợ chồng ông M. Tôi không ủy quyền cho con gái tôi bán nhà, đất mà chỉ ủy quyền cho con gái trả nợ thay Ngân hàng. Việc con gái tôi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản cho vợ chồng ông M H là vô hiệu. Yêu cầu trả lại tôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác việc tôi ủy quyền cho con gái tôi cũng không đúng với số seri của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có giá trị, không phải thửa đất của tôi được ủy quyền chuyển nhượng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Đan Qtrình bày: Tôi đồng ý với kháng cáo của chị gái và cháu VA. Tôi không đồng ý bản án sơ thẩm, không đồng ý việc rút kháng nghị của Viện kiểm sát. Sự việc xuất phát từ việc tôi vay nợ nên đề nghị Tòa án xem xét xử lý cho đúng người, đúng việc, ai làm người đó chịu, không liên quan đến tài sản của chị H1.

Nguyên đơn là anh Nguyễn Đức M, chị Nguyễn Thị Thu H trình bày: Gia đình tôi không đồng ý kháng cáo của chị H1, chị VA. Việc mua bán là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát gia đình tôi không có ý kiến gì.

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: Căn cứ tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, cấp sơ thẩm giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị Nguyễn Thị VA và anh Nguyễn Đức M, chị Nguyễn Thị Thu H là có căn cứ. Viện kiểm sát đã rút nội dung kháng nghị liên quan đến đề nghị Tòa án xem xét hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, chỉ giữ nguyên nội dung kháng nghị về giải quyết án phí sơ thẩm. Căn cứ quy định tại khoản 2, Điều 308; Điều 309- BLTTDS năm 2015 đề nghị HĐXX công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị Nguyễn Thị VA và anh Nguyễn Đức M, chị Nguyễn Thị Thu H ngày 25/3/2011 có hiệu lực pháp luật. Buộc các bên liên quan thực hiện hợp đồng. Sửa án phí dân sự sơ thẩm, chị VA chỉ phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm vấn tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được nộp cho Tòa án nhân dân huyện LG, tỉnh Bắc Giang trong thời hạn quy định của pháp luật và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó kháng cáo của bị đơn là hợp lệ và HĐXX chấp nhận xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND Thị trấn V tham gia tố tụng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt, HĐXX thấy UBND Thị trấn V đã có bản tự khai và quan điểm trong hồ sơ vụ án. Do đó sự vắng mặt của họ không làm ảnh hưởng đến quá trình xét xử vụ án. HĐXX căn cứ vào quy định của pháp luật tại khoản 2, Điều 296- Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt UBND Thị trấn V.

[3].Về nội dung kháng cáo của chị Nguyễn Thị VA, chị Nguyễn Thị Thu H1, HĐXX thấy:

[3.1]. Ngày 25/3/2011 vợ chồng anh Nguyễn Đức M, chị Nguyễn Thị Thu H có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với chị Nguyễn Thị VA. Hợp đồng có nội dung là: Chị Nguyễn Thị VA có chuyển nhượng cho anh M, chị H thửa đất số 95 tờ bản đồ số 35 diện tích là 123,1m2 tại thôn TM, Thị trấn V, huyện LG, tỉnh Bắc Giang, cùng tài sản gắn liền trên đất, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 868591 mang tên người sử dụng là bà Nguyễn Thị Thu H1 do UBND huyện LG cấp ngày 09/10/2007. Các bên thiết lập hợp đồng trên cơ sở tự nguyện và ký kết hợp đồng tại UBND Thị trấn V, được UBND Thị trấn V chứng thực, giá mua theo thoả thuận là 500.000.000 đồng, sau khi giao kết hợp đồng các bên không có ý kiến thắc mắc gì.

Ngày 05/7/2011 anh M đã đến đăng ký làm thủ tục chuyển nhượng tại Bộ phận tiếp một cửa nhận hồ sơ và trả kết quả của UBND huyện LG.

Ngày 18/7/2011 Bộ phận một cửa tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của UBND huyện LG đã trả lại hồ sơ cho anh M với lý do hồ sơ chưa hợp lệ, cụ thể: Do hợp đồng ủy quyền ngày 22/6/2010 giữa người ủy quyền là chị Nguyễn Thị Thu H1 và người

được ủy quyền là chị Nguyễn Thị VA do Văn phòng công chứng TT thực hiện lại ghi "việc công chứng được tiến hành tại Văn phòng công chứng TT thôn M, xã TM, huyện YD, tỉnh Bắc Giang", nhưng trong khi đó chị H1 lại đang chấp hành án tại Trại giam Ngọc Lý, như vậy hợp đồng công chứng này là chưa hợp lệ. Về nội dung ủy quyền không thể hiện việc bà H1 ủy quyền cho chị VA quyền định đoạt ngôi nhà là tài sản trên đất.

Xét thấy: Tại thông báo số 07/TB-VPCC ngày 05/3/2014 của Văn phòng công chứng TT đã thông báo về việc điều chỉnh hợp đồng uỷ quyền ngày 22/6/2010, xác định việc "công chứng được tiến hành tại Văn phòng công chứng TT thôn M, xã TM, huyện YD, tỉnh Bắc Giang và Trại giam Ngọc Lý". Bên cạnh đó, theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì chị Nguyễn Thị Thu H1 và chị Nguyễn Thị VA đều thừa nhận chị Nguyễn Thị VA có đi cùng công chứng viên của văn phòng công chứng TT vào trong trại giam Ngọc Lý để lấy chữ ký của chị Nguyễn Thị Thu H1, chị Nguyễn Thị Thu H1 có được ký và điểm chỉ vào giấy uỷ quyền ngày 22/6/2010.

Tại Điều 1 và 2 của hợp đồng ủy quyền (BL 6-9) thể hiện căn cứ ủy quyền, nội dung ủy quyền đó là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE868591 do UBND huyện LS cấp ngày 9/10/2007 đối với thửa đất số 95 tờ bản đồ số 35 diện tích là 123,1m2 tại thôn TM, Thị trấn V, huyện LG; Tài sản gắn liền với đất: Nhà cấp 4....; về nội dung ủy quyền: Bên B (Chị Nguyễn Thị VA) được toàn quyền thay mặt và nhân danh bên A (Bà Nguyễn Thị Thu H1) làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục pháp lý cần thiết theo quy định của pháp luật để quản lý, sử dụng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tặng cho, cho thuê, cho mượn, thế chấp, thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên thứ 3 khi phát sinh với ngân hàng và các tổ chức tín dụng cho vay đối với toàn bộ tài sản nói trên. Giá cả, phương thức thanh toán các vấn đề liên quan đến việc chuyển nhượng nêu trên do bên B toàn quyền quyết định.

[3.2]. Tại phiên tòa chị H1có quan điểm hợp đồng ủy quyền nêu không đúng số seri của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không phải là thửa đất chị đã ủy quyền cho chị VA, HĐXX thấy: Mặc dù hợp đồng ủy quyền có ghi sai số seri nhưng các nội dung khác liên quan đến thửa đất được phép chuyển nhượng đều đúng là thửa đất đứng tên chị Nguyễn Thị Thu H1. Mặt khác Văn phòng công chứng Tân Thành đã có sự xác nhận và sửa lại số seri chính xác của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, HĐXX thấy không có căn cứ chấp nhận quan điểm này của chị H1.

Như vậy văn bản ủy quyền ngày 22/6/2010 giữa chị H1và chị VA được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Việc chị VA ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ tài sản là nhà và đất cho vợ chồng anh M, chị H là thực hiện trong phạm vi ủy quyền của chị Nguyễn Thị Thu H1. Anh M, chị H cũng đã thanh toán đủ tiền cho chị VA nên hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất là hợp pháp. Cần buộc chị VA, bà H1 thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho vợ chồng anh Nguyễn Đức M và chị Nguyễn Thị Thu H theo quy định của pháp luật như án sơ thẩm quyết định là có căn cứ.

[3.3]. Từ những nội dung trên, HĐXX thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị VA, chị Nguyễn Thị Thu H1. Cần giữ nguyên án sơ thẩm số 09/2014/DS-ST ngày 31/7/2014 của Tòa án nhân dân huyện LG, tỉnh Bắc Giang về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

giữa chị Nguyễn Thị VA và anh Nguyễn Đức M, chị Nguyễn Thị Thu H ngày 25/3/2011 có hiệu lực pháp luật.

Ngày 11/3/2014 hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự UBND huyện LG xác định trị giá tài sản trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là 803.865.360 đồng.

Ngay sau khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 25/3/2011, thì cũng tại UBND Thị trấn V giữa chị Nguyễn Thị VA, chị Nguyễn Đan Q, anh Nguyễn Đức M có lập biên bản thoả thuận về việc chuộc lại tài sản đã chuyển nhượng trong thời hạn 18 tháng với giá trị chuộc lại là 500.000.000đ và nếu chuộc lại thì phải chịu lãi xuất của số tiền 500.000.000 đồng theo lãi xuất ngân hàng kể từ khi mua đến khi chuộc lại và có ghi chú bổ sung thời hạn chuộc lại là 24 tháng và lãi do chị Q sẽ có trách nhiệm đưa trả anh M hàng tháng. Ngày 8/5/2011 chị Q đã trả lãi chuộc lại (của tháng 4/2011) cho anh M là 10.000.000 đồng. Nay thoả thuận chuộc lại tài sản này đã hết thời hạn. Do vậy cấp sơ thẩm buộc anh M phải có trách nhiệm hoàn trả chị Q 10.000.000 đồng là có căn cứ.

[3.4]. Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang:

Về nội dung kháng nghị xem xét không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực pháp luật, tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát đã rút nội dung kháng nghị này nên HĐXX căn cứ khoản 3, Điều 289- BLTTDS năm 2015, đình chỉ xét xử phúc thẩm nội dung này.

Về nội dung kháng nghị liên quan đến án phí sơ thẩm, HĐXX thấy: Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng có hiệu lực pháp luật nhưng lại buộc bị đơn phải chịu án phí theo mức giá trị tài sản có tranh chấp (có giá ngạch) là không phù hợp quy định của pháp luật quy định tại điểm a, khoản 3, Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao, gây thiệt hại về quyền lợi cho bị đơn. Do đó cần chấp nhận nội dung kháng nghị về án phí sơ thẩm của Viện kiểm sát, căn cứ khoản 2, Điều 308- BLTTDS năm 2015, sửa bản án sơ thẩm về án phí dân sự.

[3.5]. Theo công văn số 703 ngày 15/11/2017 của Chi cục THADS huyện LG thì cơ quan thi hành án đã tổ chức thi hành trả anh M 11.800.000 đồng tạm ứng án phí; thi hành 200.000 đồng án phí sơ thẩm; hoàn trả chị VA, chị H1mỗi người 200.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm.

[3.6]. Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí định giá tài sản: Quá trình giải quyết anh Nguyễn Đức M đã nộp 3.000.000đ để chi phí cho hội đồng định giá tài sản và đã chi phí hết. Nay cần buộc chị Nguyễn Thị VA phải hoàn trả anh Nguyễn Đức M 3.000.000đ.

- Về án phí sơ thẩm: Chị Nguyễn Thị VA phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Anh Nguyễn Đức M, chị Nguyễn Thị Thu H không phải chịu tiền án phí, xác nhận anh Nguyễn Đức M đã nộp 12.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2010/004805 ngày 06/11/2013 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện LG, đã được trả lại 11.800.000 đồng, nay trả lại cho anh M 200.000 đồng tạm ứng án phí.

- Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của chị Nguyễn Thị VA, chị Nguyễn Thị Thu H1 không được chấp nhận nhưng bản án sơ thẩm bị sửa nên chị Nguyễn Thị VA, chị Nguyễn Thị Thu H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các nội dung quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị và không có yêu cầu giải quyết, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 25; Điều 33; Điều 131; Điều 199 - Bộ luật Tố tụng dân sự sửa đổi bổ sung năm 2011; khoản 2, Điều 296; khoản 3, Điều 289; khoản 2, Điều 308; Điều 309- Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 121; Điều 122; Điều 388; Điều 389; Điều 697; Điều 698; Điều 699; Điều 700; Điều 701; Điều 702 - Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357; khoản 2, Điều 468- Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167; Điều 170- Luật đất đai năm 2003; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về việc thi hành Luật đất đai năm 2003; Điều 3; Điều 5; Điều 27- Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án, xử:

[1]. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là chị Nguyễn Thị VA, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Thu H1.

[2]. Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang về nội dung xem xét hiệu lực pháp luật của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị Nguyễn Thị VA và anh Nguyễn Đức M, chị Nguyễn Thị Thu H ngày 25/3/2011.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang về nội dung giải quyết án phí sơ thẩm của vụ án.

[3]. Sửa bản án sơ thẩm số 09/2014/DS-ST ngày 31/7/2014 của Tòa án nhân dân huyện LG, tỉnh Bắc Giang.

[4]. Xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa người chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị VA với người nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Đức M, chị Nguyễn Thị Thu H được UBND Thị trấn V, huyện LG, tỉnh Bắc Giang chứng thực ngày 25/3/2011 là hợp pháp và đã có hiệu lực pháp luật.

Buộc chị Nguyễn Thị VA, chị Nguyễn Thị Thu H1, anh Nguyễn Đức M, chị Nguyễn Thị Thu H tiếp tục thực hiện hợp đồng theo quy định của pháp luật.

[5]. Anh Nguyễn Đức M phải hoàn trả chị Nguyễn Đan Q 10.000.000 đồng (tiền lãi chuộc lại tài sản).

[6]. Chị Nguyễn Thị VA phải hoàn trả anh Nguyễn Đức M 3.000.000đ tiền chi phí định giá tài sản.

[7]. Về án phí:

- Về án phí sơ thẩm: Chị Nguyễn Thị VA phải chịu 200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Vợ chồng anh Nguyễn Đức M, chị Nguyễn Thị Thu H không phải chịu tiền án phí, hoàn trả anh Nguyễn Đức M 12.000.000đ tiền anh M đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2010/004805 ngày 06/11/2013 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện LG. Xác nhận đã trả anh Nguyễn Đức M 11.800.000 đồng, còn phải trả tiếp cho anh M 200.000 đồng.

- Về án phí phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị VA không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, xác nhận đã hoàn trả chị VA số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2010/005178 ngày 13/8/2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện LG.

Chị Nguyễn Thị Thu H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm xác nhận đã hoàn trả chị H1số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2010/005177 ngày 13/8/2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện LG.

[8]. Các nội dung khác:

- Kể từ khi 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 chịu thi hành thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2, Điều 468 – Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền còn phải thi hành.

- 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, 7a, 7b và 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.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TAND huyện LG;
- Chi cục THADS huyện LG;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Ong Thân Thắng