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

Bản án số: 73/2020/DS-PT.
Ngày: 28/7/2020
V/v:"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ".

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: Bà Phạm Thị Minh Hiền.
Các thẩm phán: Bà Trần Thị Hà;
Ông Đặng Văn Quyết.

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Yến Ngọc - Cán bộ Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Nguyễn Đức Sơn– Kiểm sát viên.

Ngày 28/7/2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 93/2020/TLPT- DS ngày 06/4/2020 về việc: "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 của Toà án nhân dân huyện Y bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 104/2020/DS-ST ngày 08/5/2020 và các Quyết định hoãn phiên tòa giữa:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh Th, sinh năm 1972, (có mặt);
Ông Hà Đình Th1, sinh năm 1967, (có mặt).

Nơi cư trú: Phố T, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Hoàng Thị Bích L- Văn phòng luật sư Hoàng L, thuộc đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang, (có mặt).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1962, (có đơn xin vắng mặt);

Nơi cư trú: Tổ dân phố H, thị trấn T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1956; địa chỉ: Đường C, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, (có đơn xin vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Anh Nguyễn Thành D, sinh năm 1987, (có mặt);

Nơi cư trú: Tổ dân phố H, thị trấn T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Trần Ngọc T, sinh năm 1987 (vắng mặt);

2. Chị Thân Thị Huyền Tr, sinh năm 1994 (vắng mặt);

3. Chị Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1991 (vắng mặt);

4. Chị Nguyễn Thị Thanh K, sinh năm 1997 (vắng mặt);

Đều có nơi cư trú: Tổ dân phố H, thị trấn T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

5. UBND huyện Y, tỉnh Bắc Giang;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phòng Thị Ng, chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Y; địa chỉ: Tiểu khu X, thị trấn N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang, (vắng mặt).

6. UBND thị trấn T, huyện Y - Do ông Chu Văn G, chức vụ: Chủ tịch UBND thị trấn T đại diện theo pháp luật, (vắng mặt).

7. Chi nhánh Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Y - Do ông Vũ Văn T1, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh đại diện theo pháp luật, (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thanh Th và ông Hà Đình Th1 đều trình bày: Vợ chồng bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Thanh H có nợ ông bà một số tiền. Ngày 05/12/2008, vợ chồng ông bà đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích 80m² và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 2 tầng tại tờ bản đồ số 03, thửa số 18 ở địa chỉ tổ dân phố H, thị trấn T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang của vợ chồng bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Thanh H với số tiền là 700.000.000 đồng. Do Giấy chứng nhận QSDĐ của vợ chồng ông H, bà A đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Chi nhánh huyện Y, phòng Giao dịch xã T để đảm bảo cho khoản vay gốc 400.000.000 đồng của vợ chồng bà A tại Ngân hàng. Để rút được Giấy chứng nhận của vợ chồng ông H, bà A ra khỏi Ngân hàng thì vợ chồng ông bà đã trả cho Ngân hàng số tiền gốc 400.000.000 đồng và toàn bộ tiền lãi thay cho vợ chồng bà A. Sau khi thanh toán khoản tiền nợ và số tiền mà vợ chồng ông bà nộp vào Ngân hàng thì vợ chồng ông bà chỉ còn nợ vợ chồng bà A số tiền nhà là

100.000.000 đồng. Ngày 05/12/2008, vợ chồng bà A đã viết Giấy biên nhận và ghi rõ ông bà còn nợ vợ chồng bà A 100.000.000 đồng tiền mua nhà, ông bà hẹn 10 ngày sau sẽ trả nốt số tiền trên cho vợ chồng bà A.

Ngày 09/12/2008, vợ chồng ông bà cùng vợ chồng bà A, ông H đến UBND thị trấn T, huyện Y lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Hợp đồng được UBND thị trấn T chứng thực. Ngay sau đó vợ chồng bà A, ông H đã bàn giao nhà và đất cho ông bà. Do chưa có nhu cầu sử dụng, ông bà tiếp tục cho bà A thuê lại nhà để ở. Hai bên đã lập Biên bản thuê nhà. Tại thời điểm chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng bà A không có sự tranh chấp, không bị Cơ quan Thi hành án ra Quyết định cưỡng chế hay bị Tòa án ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Khi hai bên đang làm thủ tục sang tên tại Văn phòng Đăng ký QSDĐ huyện Y thì ông bà được biết có Quyết định kê biên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y đối với nhà và đất của vợ chồng bà A để đảm bảo việc thi hành án số tiền 150.000.000 đồng của bà A đối với ông Nguyễn Đức Th2. Do vợ chồng bà A không có tiền để thi hành nên ngày 21/01/2009 ông bà đã phải nộp số tiền nói trên cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y để thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông Th2 thay cho bà A. Bà A đã viết Giấy biên nhận vay bà số tiền 150.000.000 đồng. Như vậy, khi mua nhà của vợ chồng bà A, ông bà đã phải bỏ ra tổng số tiền là 750.000.000 đồng (nhiều hơn 50.000.000 đồng so với giá thỏa thuận của 2 bên khi chuyển nhượng). Sau đó ông bà có nhiều lần đòi nhà đất nhưng đến nay vợ chồng bà A vẫn không trả nhà và đất cho vợ chồng ông bà. Giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện Y cấp ngày 28/10/2004 mang tên hộ bà Nguyễn Thị A đã được chỉnh lý trang 4 mang tên vợ chồng bà từ ngày 05/8/2009. Nay, ông bà đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/12/2008 và yêu cầu vợ chồng bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Thanh H phải trả nhà đất nói trên cho ông bà.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị A trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Thanh H. Vợ chồng bà có nhà và đất diện tích 80m² tại tờ bản đồ số 03, thửa số 18 tại địa chỉ tổ dân phố H, thị trấn T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện Y cấp ngày 28/10/2004 mang tên hộ bà Nguyễn Thị A. Vợ chồng bà và vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Hà Đình Th1 có mối quan hệ hàng xóm với nhau từ những năm 2005. Bà có vay của bà Th số tiền 80.000.000 đồng để kinh doanh, lãi suất do hai bên thỏa thuận. Do thời gian đã lâu nên bà không nhớ rõ cụ thể nhưng đến khi 2 bên chốt nợ thì bà còn nợ của bà Th số tiền là 150.000.000 đồng. Do không có khả năng trả tiền cho bà Th nên vợ chồng bà đã chuyển nhượng

nhà và đất nói trên cho vợ chồng bà Th và ông Th1 với giá 700.000.000 đồng. Do Giấy chứng nhận của vợ chồng đang thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng bà tại Ngân hàng. Tính đến thời điểm chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng bà Th thì vợ chồng bà còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 400.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền trên. Vợ chồng bà Th đồng ý trả số tiền gốc 400.000.000 đồng và tiền lãi vào Ngân hàng thay cho vợ chồng bà để rút Giấy chứng nhận QSDĐ ra khỏi Ngân hàng. Sau khi khấu trừ số tiền mà vợ chồng bà còn nợ vợ chồng bà Th và khấu trừ số tiền mà vợ chồng bà Th đã trả cho Ngân hàng thì vợ chồng bà Th chỉ còn nợ vợ chồng bà 100.000.000 đồng tiền mua nhà. Ngày 05/12/2008, vợ chồng bà đã viết Giấy biên nhận có nội dung: Bà Th còn nợ bà số tiền nhà là 100.000.000 đồng. Hẹn 10 ngày bà Th sẽ trả nốt cho ông bà số tiền nêu. Giấy biên nhận có chữ ký của vợ chồng bà và vợ chồng bà Th. Sau khi rút Giấy chứng nhận QSDĐ ra khỏi Ngân hàng thì ngày 09/12/2008, hai bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và ngôi nhà 2 tầng trên đất với giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Nhưng khi lập Hợp đồng chuyển nhượng thì bà Th lại ghi giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng.

Nay, vợ chồng bà Th vẫn không trả cho vợ chồng bà số tiền còn thiếu là 100.000.000 đồng theo Giấy biên nhận ngày 05/12/2008 nên bà không đồng ý bàn giao nhà và đất cho bà Th. Hiện nay, bà và con của bà là anh Nguyễn Thành D đi làm ăn xa, bà đã nhờ vợ chồng anh Trần Ngọc T và chị Thân Thị Huyền Tr trông nhà giúp. Trước đó bà có nợ tiền của ông Nguyễn Đức Th2 ở thôn Kim Xuyên, xã T. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 08/2009/QĐST ngày 03/12/2009 của Tòa án nhân dân huyện Y đã công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Đức Th2 và bị đơn là bà về việc: Bà phải trả cho ông Th2 số tiền 150.000.000 đồng. Sau khi Quyết định có hiệu lực pháp luật, do bà không có tiền để thi hành cho ông Th2 nên Chi cục Thi hành án huyện Y đã có Quyết định kê biên đối với nhà và đất của vợ chồng bà. Ngày 20/01/2009, bà Th đã nộp số tiền 150.000.000 đồng vào Chi cục Thi hành án huyện Y để trả cho ông Th2. Ngày 21/01/2009, Chi cục Thi hành án huyện Y có Quyết định số 01/QĐ-THA giải tỏa kê biên tài sản và Quyết định trả lại tài sản cho người được thi hành án (vợ chồng bà). Nay bà Th đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu vợ chồng bà phải trả nhà và đất cho vợ chồng bà Th thì bà không đồng ý. Đối với số tiền 150.000.000 đồng mà bà Th đã nộp vào Chi cục Thi hành án là không liên quan gì đến số tiền chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng bà với vợ chồng bà Th. Bà sẽ trả cho vợ chồng bà Th số tiền này. Bà đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển

nhượng QSDĐ ngày 09/12/2008 giữa các bên là vô hiệu; hủy phần điều chỉnh tại trang 4 (mang tên vợ chồng bà Th, ông Th1) trong Giấy chứng nhận QSDĐ số 00018 ngày 28/10/2004 mang tên hộ bà Nguyễn Thị A. Bà đồng ý trả lại số tiền mua nhà là 650.000.000 đồng cho vợ chồng bà Th.

Đồng bị đơn là ông Nguyễn Thanh H là chồng bà Nguyễn Thị A đã bị tuyên bố mất tích tại Quyết định tuyên bố người mất tích số 04/2013/DSST ngày 18/12/2013 của Tòa án nhân dân huyện Y. Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng cho ông H nhưng ông H không có bản tự khai và không đến Tòa án làm việc.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*:*

Anh Nguyễn Thành D đã trình bày: Anh là con của bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Thanh H. Nhà và đất tại địa chỉ tổ dân phố H, thị trấn T có nguồn gốc là của gia đình anh. Ngày 28/10/2004, UBND huyện Y cấp Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên hộ bà Nguyễn Thị A. Trước đây, diện tích đất này là đất nông nghiệp của gia đình anh, sau đó chính quyền địa phương có chính sách chuyển đổi đất nông nghiệp thành đất ở. Do gia đình anh có đất nông nghiệp nên đã được ưu tiên mua thửa đất này từ những năm 2000 - 2001. Khoảng năm 2005, bố mẹ anh đã xây dựng nhà 2 tầng trên phần diện tích đất này. Khi đó anh 18 tuổi đang đi học, anh có đóng góp cả tiền bạc và công sức vào khối tài sản chung của bố mẹ nhưng đóng góp cụ thể bao nhiêu tiền thì anh không nhớ. Ngày 08/12/2008, bố mẹ anh đã làm thủ tục chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng bà Th, ông Th1 với giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng nhưng anh không được biết và không được tham gia ký kết vào Hợp đồng. Nay, anh đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên là vô hiệu và anh đề nghị hủy phần điều chỉnh tại trang 4 (mang tên vợ chồng bà Th, ông Th1) trong Giấy chứng nhận QSDĐ số 00018 ngày 28/10/2004 mang tên hộ bà Nguyễn Thị A.

Chị Nguyễn Thị Thanh K và chị Nguyễn Thị Thùy L trình bày: Các chị là con của bà A và ông H**.** Ngày 08/9/2008, bố mẹ chị đã làm thủ tục chuyển nhượng nhà và đất tại tổ dân phố H, thị trấn T với giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng. Ngày 05/8/2009, vợ chồng ông Th1 và bà Th đã được chỉnh lý trang 4 trong Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên hộ bà Nguyễn Thị A. Các chị không đồng ý với việc bố mẹ chị chuyển nhượng cho bà Th và ông Th1. Nay, các chị đồng ý với ý kiến của bà A và anh D nhưng các chị đều xác định không có công sức đóng góp gì vào khối tài sản là nhà đất nói trên nên không có yêu cầu gì.

Anh Trần Ngọc T và chị Thân Thị Huyền Tr trình bày: Anh, chị có mối quan hệ họ hàng với bà Nguyễn Thị A. Tháng 3/2018, bà A đi làm ăn xa không có

nhà nên bà A đã nhờ vợ chồng anh chị trông nhà giúp. Việc tranh chấp giữa bà A và vợ chồng ông Th1, bà Th thì anh chị không biết. Quá trình ở nhà bà A vợ chồng anh chị có sửa chữa lại tầng 1 để kinh doanh nhưng anh chị không có yêu cầu gì.

UBND huyện Y, tỉnh Bắc Giang do bà Phòng Thị Ng đại diện theo ủy quyền đã trình bầy: Vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Hà Đình Th1 với vợ chồng bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Thanh H đã lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 18, tờ bản đồ số 03, diện tích đất 80m² tại phố Tân An, xã T được UBND huyện Y cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 28/10/2004 mang tên hộ bà Nguyễn Thị A, (thời điểm chuyển nhượng là thị trấn T). Hợp đồng được UBND thị trấn T do ông Đoàn Văn Q (Chủ tịch) ký chứng thực ngày 09/12/2008. Bà Nguyễn Thị Thanh Th đã nộp Hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ tại Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Y (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Y) để thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ. Ngày 05/8/2009, Văn phòng đăng ký QSDĐ thực hiện xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất từ chủ sử dụng hộ bà Nguyễn Thị A sang ông Hà Đình Th1 vợ là Nguyễn Thị Thanh Th có địa chỉ thường trú tại phố Tân An, xã T theo Hợp đồng chuyển nhượng số 673 năm 2009, (ông Vũ Văn T - Giám đốc Văn phòng ký xác nhận). Vì vậy, đề nghị Tòa án liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Y để điều tra, xác minh.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y (trước đây là Văn phòng đăng ký QSDĐ) do ông Vũ Văn T đại diện theo pháp luật trình bày: Tháng 02/2009, Văn phòng đăng ký QSDĐ- Phòng Tài nguyên và Môi trường có nhận được Hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Thanh H với vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Hà Đình Th1 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 03, diện tích 80m². Hồ sơ gồm có: Giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành DD774182 do UBND huyện Y cấp ngày 28/10/2004, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên được lập theo mẫu số: 37/HĐCN của Thông tư liên tịch của Bộ tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 hướng dẫn việc công chứng, chứng thực. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên có đầy đủ tính pháp lý nhưng sau khi nhận các thủ tục thì Văn phòng đăng ký QSDĐ đã tạm dừng việc giải quyết thủ tục hành chính đối với Hồ sơ trên vì các lý do sau:

Ngày 20/02/2009, Tòa án nhân dân huyện Y có Công văn số: 06/CV-TA đề nghị Văn phòng Đăng ký QSDĐ; Phòng Tài nguyên và Môi trường; UBND thị trấn T không làm bất cứ một thủ tục giao dịch nào đối với các thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Thanh H.

Ngày 08/4/2009, Tòa án nhân dân huyện Y có Công văn số: 30/CV-TA về việc trả lời đơn của bà Nguyễn Thị Thanh Th có nội dung: Theo Bản án sơ thẩm số 08/2009/DS-ST ngày 03/4/2009 của Tòa án nhân dân huyện Y thì vợ chồng bà A, ông H phải trả cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền 385.000.000 đồng, giữa 2 bên không có việc thế chấp tài sản.

Ngày 17/4/2009, Chi cục Thi hành án huyện Y có Quyết định thi hành án số 224/QĐ-THA có nội dung: Thi hành bản án số 08/2009/DS-ST ngày 03/4/2009 của Tòa án nhân dân huyện Y về việc thực hiện nghĩa vụ của vợ chồng bà A, ông H với bà Nguyễn Thị H1;

Ngày 24/4/2009, Chi cục Thi hành án huyện Y có Quyết định cưỡng chế thi hành án số 10/QĐ về việc kê biên tài sản và QSDĐ của vợ chồng bà A, ông H; Thông báo số: 100/TB-THA có nội dung: Thông báo Cưỡng chế thi hành án đối với vợ chồng bà A, ông H.

Ngày 17/4/2009, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y Công văn số 72/CV-THA đề nghị các Cơ quan hữu quan phối hợp giải quyết thi hành án.

Ngày 29/5/2009, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Giang có Công văn số: 535/CV-THS có nội dung: Yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y thu hồi Quyết định thi hành án số: 224/QĐ-THA ngày 17/4/2009 và thu hồi Thông báo cưỡng chế số: 100/TB-THA ngày 24/4/2009 vì Quyết định 224/QĐ-THA ngày 17/4/2009 là trái quy định của pháp luật, (bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật đã bị Chi cục Thi hành án ra Quyết định cưỡng chế để thi hành).

Ngày 04/6/2009, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y ban hành Quyết định số 08/QĐ-THA với nội dung: Thu hồi lại quyết định số: 224/QĐ-THA ngày 17/4/2009 và Thông báo cưỡng chế thi hành án số: 100/TB-THA ngày 24/4/2009.

Ngày 14/7/2009, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y có Công văn số 101/CV-THA với nội dung: Công văn số 72/CV-THA, ngày 17/4/2009 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y là hết hiệu lực.

Do có các tình tiết trên, đến ngày 29/7/2009, Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Y đã tiếp tục thực hiện xem xét đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Thanh H với vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Hà Đình Th1. Xét thấy Hợp đồng đã lập là theo đúng quy định tại Điều 148 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003. Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Y đã tiếp nhận Hồ sơ hợp lệ của hộ gia đình bà Nguyễn Thị Thanh Th, thẩm tra Hồ sơ, trích lục Hồ sơ địa chính, sau đó chuyển thông tin địa chính đến Chi cục thuế huyện Y để

xác định nghĩa vụ tài chính của hộ gia đình bà Th. Ngày 30/7/2009, bà Th đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Căn cứ khoản 4, Điều 41 và khoản 4, Điều 57 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ "Quy định về chỉnh lý biến động QSDĐ và thẩm quyền chỉnh lý biến động đất trên giấy chứng nhận QSDĐ" và theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh Th, Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Y đã tiến hành điều chỉnh trang 4 tên bà Nguyễn Thị Thanh Th trên Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ bà Nguyễn Thị A.

UBND thị trấn T, huyện Y do ông Chu Văn G đại diện theo pháp luật trình bày: Ông làm chủ tịch UBND thị trấn T từ năm 2011 đến nay. Vào khoảng năm 2003, UBND xã T thực hiện chính sách giãn dân nên có bán đất ở cho các hộ dân có nhu cầu mua đất ở dọc mặt đường 299 thuộc địa bàn xã T (nay là thị trấn T). Do gia đình bà Nguyễn Thị A có ruộng canh tác tại khu vực đó nên được mua 01 lô đất ở có diện tích là 80m². Năm 2004, hộ bà Nguyễn Thị A được UBND huyện Y cấp Giấy chứng nhận QSDĐ theo tờ bản đồ số 03, thửa số 18, đất có diện tích là 80m² tại phố Tân An. Năm 2008, vợ chồng bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Thanh H có làm Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Hà Đình Th1. Quá trình thực hiện Hợp đồng các bên có đến UBND thị trấn T ký kết Hợp đồng chuyển nhượng. Trình tự, thủ tục các bên làm Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là đúng với quy định của pháp luật. Hiện nay, UBND thị trấn T không còn lưu trữ được sổ sách và Hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên.

Do có nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 của Toà án nhân dân huyện Y đã áp dụng các Điều 121, 122, 123, 124, 697, 698, 699, 700, 701 và 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Án lệ số 16/2017/AL; khoản 3, 14 Điều 26 và các Điều 35, 39, 144, khoản 4, Điều 147, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1, Điều 26 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh Th và ông Hà Đình Th1.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 673 ngày 09/12/2008 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Thanh H với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Hà Đình Th1 đối với diện tích đất 80m^2 tại tờ bản đồ số 03, thửa số 18 cùng các công trình trên đất tại tổ dân phố H,

thị trấn T, huyện Y đã được UBND thị trấn T chứng thực ngày 09/12/2008 là có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Thanh H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh Th và ông Hà Đình Th1 diện tích đất 80m^2 tại tờ bản đồ số 03, thửa số 18 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất tại tổ dân phố H, thị trấn T, huyện Y. Theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 00018 do UBND huyện Y cấp ngày 24/10/2004 mang tên hộ bà Nguyễn Thị A. Tại trang 4 của giấy chứng nhận QSDĐ đã ghi "ông Hà Đình Th1 và bà Nguyễn Thị Thanh Th có địa chỉ tại Phố Tân An, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang nhận chuyển nhượng QSDĐ theo Hợp đồng số 673 năm 2009" do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đai huyện Y đăng ký biến động ngày 05/8/2009.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị A về yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/12/2008 là vô hiệu và đề nghị hủy điều chỉnh tại trang 4 của giấy chứng nhận QSDĐ số 00018 ngày 28/10/2004 mang tên hộ bà Nguyễn Thị A; không chấp nhận việc bà A tự nguyện trả bà Th 650.000.000 đồng để nhận lại nhà và đất.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Thành D về yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/12/2008 là vô hiệu và hủy phần điều chỉnh tại trang 4 của giấy chứng nhận QSDĐ số 00018 ngày 28/10/2004 mang tên hộ bà Nguyễn Thị A.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, quyền thi hành án, quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/12/2019 anh Nguyễn Thành D nộp đơn kháng cáo; ngày 02/12/2019, bà Nguyễn Thị A nộp đơn kháng cáo; ngày 12/12/2019, chị Nguyễn Thị Thùy L nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thanh Th và ông Hà Đình Th1 không rút đơn khởi kiện. Bị đơn là bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Văn N là người đại diện theo ủy quyền của bà A có đơn xin xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Chị Nguyễn Thị Thùy L có đơn xin xét xử vắng mặt; anh Nguyễn Thành D không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+ Anh Nguyễn Thành D đã trình bầy: Trước đây phần đất này là đất nông nghiệp của gia đình anh, sau đó đất nông nghiệp được Nhà nước chuyển đổi thành đất ở. Bố mẹ anh đã được ưu tiên mua thửa đất này từ những năm 2000 - 2001. Anh thừa nhận số tiền mua đất là của bố mẹ vì khi đó anh vẫn còn nhỏ. Khoảng năm 2005, bố mẹ anh đã xây dựng ngôi nhà 2 tầng trên phần đất này. Khi xây nhà

thì anh ở riêng cùng với bà nội, bà nội anh có cho anh 1 ít tiền và vàng, anh có đóng góp số tiền và vàng này cho bố mẹ để xây nhà. Việc đóng góp này thì anh không có chứng cứ để chứng minh. Nay, bố mẹ anh đã làm thủ tục chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng bà Th, ông Th1 nhưng anh không được tham gia ký kết vào Hợp đồng. Nay, anh kháng cáo đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên là vô hiệu; đề nghị hủy phần điều chỉnh tại trang 4 (mang tên vợ chồng bà Th, ông Th1) trong Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên hộ bà Nguyễn Thị A. Trước đó bố mẹ anh có thế chấp nhà và đất này để vay tiền của Ngân hàng thì anh có biết.

+ Bà Nguyễn Thị A do ông Nguyễn Văn N là người đại diện theo ủy quyền có đơn trình bầy: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm vì các lý do sau: Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa các bên có 4 trang nhưng lại không có chữ ký nháy của các bên và chữ ký nháy của ông Đoàn Văn Q (Chủ tịch UBND xã T là người chứng thực vào Hợp đồng) vào các trang của Hợp đồng là không đúng quy định tại Điều 59 của Nghị định 75/CP/2000 của Chính phủ ngày 18/12/2000; Hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi tên bên A chuyển nhượng là bà A, bên B nhận chuyển nhượng là ông Th1 mà không có tên của ông H và bà Th; Hợp đồng ghi là làm thành 2 bản nhưng vợ chồng bà A không được giữ 01 bản nào; Hợp đồng không có số, không được vào sổ nên không có căn cứ các bên đã chứng thực Hợp đồng tại UBND xã T. Nay UBND xã T lại nại ra là không lưu giữ Hồ sơ chứng thực, việc trình bầy của UBND xã T về việc không lưu giữ Hồ sơ chứng thực phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về hành vi này. Hơn nữa đất và nhà đang tranh chấp là tài sản chung của hộ gia đình bà A. Khi cá bên ký kết Hợp đồng thì 02 người con của bà A là anh D và chị L đều trên 15 tuổi nhưng lại không được tham gia ký kết Hợp đồng là không đúng quy định tại Điều 109 BLDS năm 2005. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y không hề thu thập sổ hộ khẩu của gia đình bà A nhưng đã chỉnh lý trang 4 sang tên vợ chồng bà Th, ông Th1 trong Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ bà A. Trong thời gian 8 tháng sau khi giao kết Hợp đồng (ngày 5/8/2009) thì nhà và đất của bà A đã bị Chi cục Thi hành án huyện Y kê biên để thi hành bản án số 08/2009/DSST ngày 03/4/2009 của Tòa án nhân dân huyện Y. Theo bản án số 08/2009/DSST thì bà A và ông H phải trả cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền là 385.000.000 đồng. Ngày 30/7/2009, bà H1 đã có đơn gửi các Cơ quan đề nghị dừng việc chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng bà A vì bà A đã giao nhà và đất cho bà H1 để đảm bảo thi hành số tiền 385.000.000 đồng mà bà A còn nợ bà H1. Việc vợ chồng bà A bên lập Hợp đồng chuyển nhượng là không tự nguyện; Hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm về

phần hình thức và nội dung; thủ tục chuyển nhượng không tuân thủ các quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa bà Nguyễn Thị H1 vào tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H1.

+ Bà Nguyễn Thị Thanh Th và ông Hà Đình Th1 và Luật sư Hoàng Thị Bích Loan bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháo cho bà Th và ông Th1 trình bầy: Bà Th và ông Th1 không đồng ý với nội dung kháng cáo của anh D và chị L. Nguồn gốc đất là của bố mẹ anh D mua, tài sản trên đất xây dựng năm 2005 khi đó anh D và chị L vẫn còn nhỏ và sống phụ thuộc vào gia đình nên anh D và chị L không có công sức đóng góp gì vào khối tài sản trên. Thực tế là vợ chồng bà A đã nợ tiền của vợ chồng bà Th. Do vợ chồng bà A không trả được tiền nên vợ chồng bà A đã gán nhà và đất cho bà Th. Ngoài ra bà Th đã phải nộp tiền vào Ngân hàng để rút Giấy chứng nhận QSDĐ của bà A ra và bà Th còn phải nộp tiền vào Cơ quan thi hành án để thi hành cho nghĩa vụ của bà A đối với ông Th2. Tổng số tiền nhà và đất khi chuyển nhượng chỉ là 700.000.000 đồng nhưng vợ chồng bà Th đã phải bỏ ra 750.000.000 đồng để trả cho vợ chồng bà A. Khi đó anh D và chị L có biết nhưng không phản đối. Số tiền thừa là 50.000.000 đồng thì vợ chồng bà Th cũng không có ý kiến gì. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà A, anh D và chị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà A, chị L, anh D: Giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong Hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Ngày 09/12/2008, giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Thanh H với vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Hà Đình Th1 đã lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và các tài sản trên thửa đất số 18, tờ bản đồ số 03, diện tích là 80m² tại phố H, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố H, thị trấn T, huyện Y) trong đó bên chuyển nhượng là vợ chồng bà A, ông H; bên nhận chuyển nhượng là

vợ chồng bà Th, ông Th1. Giá chuyển nhượng 2 bên thỏa thuận là là 750.000.000 đồng. Hợp đồng đã được chứng thực tại UBND thị trấn T cùng ngày 09/12/2008.

Trước khi 2 bên lập Hợp đồng bà Th và ông Th1 đã thanh toán cho bà A và ông H tổng số tiền 650.000.000 đồng bao gồm: Khấu trừ số tiền mà vợ chồng bà A đã nợ vợ chồng bà Th trước đó; nộp 400.000.000 tiền gốc và toàn bộ tiền lãi của số tiền trên vào Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Chi nhánh huyện Y, phòng Giao dịch xã T để trả số tiền vợ chồng bà A đã thế chấp nhà và đất này để vay tiền của Ngân hàng. Ngày 05/12//2008, hai bên đã viết Giấy biên nhận có nội dung: "Chúng tôi là Nguyễn Thị Thanh Th và Hà Đình Th1 mua nhà và đất của vợ chồng bà A, ông H tại thị trấn T. Hiện nay bìa đỏ đang thế chấp tại Ngân hàng Tân An, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Người mua trả 400.000.000 đồng vào Ngân hàng để lấy bìa đỏ ra. Sau khi lấy bìa đỏ thì còn nợ lại vợ chồng bà A số tiền 100.000.000 đồng. Hẹn 10 ngày sau thì sẽ trả nốt tiền cho vợ chồng bà A", (BL 42). Sau đó, vợ chồng bà A đã thuê lại chính ngôi nhà này để ở. Hai bên đã lập Hợp đồng thuê nhà, trong đó bên cho thuê (bên A) là vợ chồng ông Th1, bên thuê (Bên B) là vợ chồng bà A, cả ông Th1 và bà A đã ký vào Hợp đồng, (BL 60). Khi hai bên đang làm thủ tục sang tên tại Văn phòng Đăng ký QSDĐ huyện Y thì ngày 04/6/2010, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y có Quyết định kê biên số 13/QĐ-CCTHADS kê biên nhà và đất của vợ chồng bà A để đảm bảo việc thi hành án số tiền 150.000.000 đồng mà bà A phải trả cho ông Nguyễn Đức Th2 (theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 08/2009/QĐST ngày 03/12/2009 của Tòa án nhân dân huyện Y giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Đức Th2 và bị đơn là bà A). Do vợ chồng bà A không có tiền để thi hành án nên ngày 21/01/2009, vợ chồng bà Th đã phải nộp số tiền nói trên cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông Th2 thay cho bà A. Bà A đã viết Giấy biên nhận vay bà Th số tiền 150.000.000 đồng. Ngày 29/01/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y có Quyết định số 01/QĐ-CCTHA hủy quyết định về thi hành án số 13/QĐ-CCTHADS và Quyết định về việc giải tỏa kê biên tài sản của vợ chồng bà A, (BL 430-431).

Vợ chồng bà Th cho rằng đã trả cho vợ chồng bà A đủ số tiền 750.000.000 đồng theo giá thỏa thuận mua nhà và đất đã ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng. Giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện Y cấp ngày 28/10/2004 mang tên hộ bà Nguyễn Thị A đã được chỉnh lý trang 4 mang tên vợ chồng bà Th từ ngày 05/8/2009. Do bà A không trả nhà và đất cho vợ chồng bà Th. Nay, vợ chồng bà Th đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/12/2008 là

hợp pháp và yêu cầu vợ chồng bà A, ông H phải trả lại cho vợ chồng bà Th nhà đất nói trên.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị A; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Thành D, chị Nguyễn Thị Thanh K và Nguyễn Thị Thùy L là các con của và An và ông H đều thừa nhận về việc vợ chồng bà A đã lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng bà Th; bà A thừa nhận đã nhận 600.000.000 đồng của vợ chồng bà Th. Nhưng bà A cho rằng: Việc bà Th đã trả cho Chi cục Thi hành án số tiền 150.000.000 đồng thay cho bà A là không liên quan đến việc trả tiền nhà và đất của vợ chồng bà Th khi vợ chồng bà Th nhận chuyển nhượng. Nay bà A không đồng ý trả nhà và đất cho vợ chồng bà Th vì lý do vợ chồng bà Th vẫn còn nợ bà A số tiền mua nhà là 100.000.000 đồng. Anh D và bà A Đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên và hủy phần chính lý trang 4 trong Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên hộ bà A. Chị L và chị Kiều đều không đề nghị gì.

Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nói trên.

Sau khi xét xử, bà A, anh D, chị L đều kháng cáo không đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm đã xử.

[1] Xét kháng cáo của bà A, anh D, chị L về việc đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa các bên là vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1] Về hình thức của Hợp đồng:

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được các bên lập bằng văn bản và được chứng thực tại UBND xã T cùng ngày 09/12/2008.

Ông Nam đại diện theo ủy quyền của bà A cho rằng: Hợp đồng có 4 trang nhưng lại không có chữ ký nháy của các bên và chữ ký nháy của ông Đoàn Văn Q (Chủ tịch UBND xã T là người chứng thực vào Hợp đồng) vào các trang của Hợp đồng là không đúng quy định tại Điều 59 của Nghị định 75/CP/2000 của Chính phủ ngày 18/12/2000; Hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi tên bên A chuyển nhượng là bà A, bên B nhận chuyển nhượng là ông Th1 mà không có tên của ông H và bà Th; Hợp đồng ghi là làm thành 2 bản nhưng vợ chồng bà A không được giữ 01 bản nào; Hợp đồng không có số, không có số vào sổ nên không có căn cứ các bên đã chứng thực Hợp đồng tại UBND xã T.

Về nội dung này thì thấy: Theo Điều 59 của Nghị định 75/CP/2000 của Chính phủ ngày 18/12/2000 quy định về việc ghi trang, tờ trong văn bản công chứng, văn bản chứng thực đối với hợp đồng, giao dịch như sau: "Văn bản công chứng, văn bản chứng thực đối với hợp đồng, giao dịch có từ 2 trang trở lên, thì từng trang

phải được đánh số thứ tự, có chữ ký tắt của người yêu cầu công chứng, chứng thực và người thực hiện công chứng, chứng thực, riêng trang cuối phải có chữ ký đầy đủ; số lượng trang phải được ghi vào cuối văn bản; văn bản công chứng, văn bản chứng thực có từ 2 tờ trở lên phải được đóng dấu giáp lai, có từ 10 tờ trở lên còn phải được đục lỗ, xâu gáy và gắn xi".

Theo Hợp đồng chuyển nhượng gốc do vợ chồng bà A đã xuất trình thì: Tại phần đầu của Hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi tên bên A chuyển nhượng là bà A, bên B nhận chuyển nhượng là ông Th1 mà không có tên của ông H và bà Th. Cả bên chuyển nhượng; bên nhận chuyển nhượng và người thực hiện công chứng không ký nháy vào các trang của Hợp đồng, Hợp đồng không ghi số và không thể hiện có số vào sổ.

Như vậy, Hợp đồng đã không tuân thủ quy định của Điều 59 của Nghị định 75/CP/2000 của Chính phủ ngày 18/12/2000 là thiếu sót.

Tuy nhiên các bên đương sự đều không phủ nhận nội dung: Hợp đồng có 4 trang; các bên cũng không phủ nhận nội cung của các Điều khoản đã ghi trong từng trang của Hợp đồng. Các bên cũng đều thừa nhận: Bên chuyển nhượng là vợ chồng bà A, ông H; bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng bà Th, ông Th1. Cả vợ chồng bà A, ông H và vợ chồng bà Th, ông Th1 đều thừa nhận chữ ký của mình trong Hợp đồng.

Về việc chứng thực Hợp đồng đã được các bên thực hiện tại UBND xã T có chữ ký xác nhận của ông Đoàn Văn Q (Chủ tịch UBND xã T) là người chứng thực vào Hợp đồng. Ông Q cũng có lời khai: Các bên đã ký vào Hợp đồng trước mặt ông Q. Sau đó ông Q mới ký xác nhận vào Hợp đồng, (BL 182).

Như vậy, nội dung của Hợp đồng và việc chứng thực Hợp đồng tại UBND xã T cũng được các bên thừa nhận. Theo khoản 2, Điều 92 của BLTTDS thì các tình tiết nêu trên là sự kiện không cần phải chứng minh. Việc các bên giao kết Hợp đồng giữa là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc và Hợp đồng đã đã được thực hiện đúng theo khoản 2, Điều 401 và Điều 697, Điều 698 BLDS năm 2005; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ quy định về hình thức của Hợp đồng nên Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là không vi phạm về hình thức.

Việc ông Nam đại diện theo ủy quyền của bà A cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã vi phạm về hình thức là không có căn cứ.

[1.2] Về nội dung của Hợp đồng:

+ Đối tượng chuyển nhượng là QSDĐ và các tài sản trên thửa đất số 18, tờ bản đồ số 03, diện tích đất là 80m² tại phố H, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay

là tổ dân phố H, thị trấn T, huyện Y QSDĐ; Giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện Y cấp ngày 28/10/2004 mang tên hộ bà Nguyễn Thị A.

+ Giá chuyển nhượng: 750.000.000 đồng;

+ Về chủ thể của Hợp đồng: Bên chuyển nhượng là vợ chồng bà A, ông H; bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng bà Th, ông Th1.

+ Quyền và nghĩa vụ của các bên: Bên A (vợ chồng bà A, ông H) có nghĩa vụ giao thửa đất cùng giấy tờ về QSDĐ cho bên B vào ngày 09/12/2008; Bên B (vợ chồng bà Th, ông Th1) có nghĩa vụ đăng ký QSDĐ tại Cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Theo vợ chồng bà Th đã trình bầy thì vợ chồng bà Th là bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền cho bên chuyển nhượng.

Việc trả tiền của vợ chồng bà Th cho vợ chồng bà A được thể hiện tại Giấy biên nhận ngày 05/12/2008, có chữ ký của bà A và ông H thừa nhận nội dung: Vợ chồng bà A chỉ còn nợ bà A, ông H 100.000.000 đồng tiền mua nhà đất của vợ chồng bà A, (BL 42).

Tại Tòa án phúc thẩm, bà Th đã nộp cho Tòa án các Biên lai nộp tiền cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện Y- Bắc Giang, Phòng giao dịch Y vào ngày 30/10/2008 (tổng số tiền 423.700.000 đồng); Biên lai nộp cho Chi cục Thi hành án vào ngày 18/12/2008 với số tiền là 150.000.000 đồng.

Như vậy các bên đã thực hiện xong Hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng đã trả hết tiền cho bên chuyển nhượng, điều này thể hiện bằng việc vợ chồng bà Th đã cho vợ chồng bà A thuê lại nhà và đất vào ngày 9/12/2008, (BL 60).

Nay, bà A, anh D và chị L kháng cáo đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng vì lý do khi các bên ký kết vào Hợp đồng thì anh anh D và chị L đã trên 15 tuổi nhưng không được tham gia ký kết vào Hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận Hợp đồng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của anh D và chị L.

Về nội dung kháng cáo này của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

Mặc dù khi các bên giao kết Hợp đồng (ngày 09/12/2008) thì anh D là chị L là trên 15 tuổi nhưng quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, chị L xác định chị L không có công sức đóng góp vào khối tài sản đang tranh chấp và chị L đã không có yêu cầu gì. Anh D trình bầy có công sức đóng góp vào khối tài sản là nhà và đất và khai: Trước đây phần đất này là đất nông nghiệp của gia đình anh D, sau đó đất nông nghiệp được Nhà nước chuyển đổi thành đất ở. Bố mẹ anh D đã được ưu tiên mua thửa đất này từ những năm 2000 - 2001. Tiền mua đất này là do bố mẹ anh D

bỏ tiền ra mua vì khi đó anh D vẫn còn nhỏ. Khoảng năm 2005, bố mẹ anh D đã xây dựng nhà 2 tầng trên phần đất này. Khi xây nhà thì anh D ở riêng cùng với bà nội, bà nội anh D có cho anh D 1 ít tiền và vàng, anh D có đóng góp số tiền và vàng này cho bố mẹ để xây nhà. Việc đóng góp này thì anh D không có chứng cứ để chứng minh.

Xét về nguồn gốc của thửa đất: Các đương sự đều khai là do vợ chồng bà A, ông H đã bỏ tiền ra mua của Nhà nước từ năm 2000. Khi đó anh D 13 tuổi, chị L 9 tuổi nên cả chị L và anh D đều không có công sức đóng góp vào thửa đất này.

Về ngôi nhà trên đất được vợ chồng bà A xây từ năm 2005, khi đó anh D 18 tuổi (đang đi học) và chị L 14 tuổi. Cả anh D và chị L vẫn còn đang đi học, sống phụ thuộc vào kinh tế của bố mẹ. Nay, anh D và chị L cho rằng mình có công sức đóng góp cùng bố mẹ khi xây nhà là không có cơ sở chấp nhận.

Do anh D, chị L không có công sức đóng góp vào nhà và đất của vợ chồng bà A nên việc bà A, anh D và chị L cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên không có sự tham gia của anh D và chị L, nay Tòa án cấp sơ thẩm lại công nhận Hợp đồng chuyển nhượng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của anh D và chị L là không có căn cứ.

Theo Điều 688, Điều 692 của BLDS năm 2005; khoản 2, Điều 46 của Luật đất đai năm 2003 và khoản 4, Điều 146 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/11/2004 của Chính Phủ về hướng dẫn thi hành Luật đất đai đã quy định: "Hợp đồng chuyển nhượng, thuê, thuê lại QSDĐ; Hợp đồng hoặc văn bản tặng cho QSDĐ; Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh góp vốn bằng QSDĐ có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng Đăng ký QSDĐ".

Do Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y. Ngày 05/8/2009, Giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện Y cấp ngày 28/10/2004 mang tên hộ bà Nguyễn Thị A đã được chỉnh lý trang 4 mang tên vợ chồng bà Th, ông Th1 nên Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là có hiệu lực pháp luật.

Từ sự phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là có hiệu lực pháp luật, từ đó Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận Hợp đồng là đúng các quy định của pháp luật. Kháng cáo của các đương sự đề nghị hủy Hợp đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của bà A do ông Nam đại diện theo ủy quyền đề nghị hủy bản án sơ thẩm về lý do Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa bà Nguyễn Thị H1 vào

tham gia tố tụng là bỏ lọt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 20/02/2009, Tòa án nhân dân huyện Y có Công văn số: 06/CV-TA đề nghị Văn phòng Đăng ký QSDĐ; Phòng Tài nguyên và Môi trường; UBND thị trấn T không làm bất cứ một thủ tục giao dịch nào đối với các thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Thanh H, (BL 66).

Theo Bản án sơ thẩm số 08/2009/DS-ST ngày 03/4/2009 của Tòa án nhân dân huyện Y thì vợ chồng bà A, ông H phải trả cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền 385.000.000 đồng, (BL 65)

Ngày 08/4/2009, Tòa án nhân dân huyện Y có Công văn số: 30/CV-TA về việc trả lời đơn của bà Nguyễn Thị Thanh Th có nội dung: "Theo Bản án sơ thẩm số 08/2009/DS-ST ngày 03/4/2009 của Tòa án nhân dân huyện Y thì vợ chồng bà A, ông H phải trả cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền 385.000.000 đồng, giữa 2 bên không có việc thế chấp tài sản", (BL 70);

Ngày 17/4/2009, Chi cục Thi hành án huyện Y có Quyết định thi hành án số: 224/QĐ-THA có nội dung thi hành bản án số 08/2009/DS-ST ngày 03/4/2009 của Tòa án nhân dân huyện Y về việc thực hiện nghĩa vụ của vợ chồng bà A, ông H với bà Nguyễn Thị H1;

Ngày 17/4/2009, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y Công văn số 72/CV-THA đề nghị các Cơ quan hữu quan phối hợp giải quyết thi hành án, (BL 69);

Ngày 24/4/2009, Chi cục Thi hành án huyện Y có Quyết định cưỡng chế thi hành án số 10/QĐ về việc kê biên tài sản và QSDĐ của vợ chồng bà A, ông H; Thông báo số: 100/TB-THA có nội dung: Thông báo Cưỡng chế thi hành án đối với vợ chồng bà A, ông H, (BL 136);

Ngày 29/5/2009, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Giang có Công văn số: 535/CV-THS có nội dung: Yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y thu hồi Quyết định thi hành án số: 224/QĐ-THA ngày 17/4/2009 và thu hồi Thông báo cưỡng chế số: 100/TB-THA ngày 24/4/2009 vì Quyết định 224/QĐ-THA ngày 17/4/2009 là trái quy định của pháp luật (vì bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật đã bị Chi cục Thi hành án ra Quyết định cưỡng chế để thi hành), (BL 134);

Ngày 04/6/2009, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y có Quyết định số 08/QĐ-THA có nội dung: Thu hồi lại quyết định số: 224/QĐ-THA ngày 17/4/2009 và Thông báo cưỡng chế thi hành án số: 100/TB-THA ngày 24/4/2009, (BL 133);

Ngày 25/6/2009, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y có Công văn số 142/GB-THA báo cho bà A, ông H về việc tự nguyện thi hành án đối với khoản nợ của bà H1;

Ngày 05/6/2009, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y có Quyết định số 278/QĐ-THA thi hành bản án số 08/2009/DS-ST ngày 03/4/2009 của Tòa án nhân dân huyện Y về nội dung: Vợ chồng bà A, ông H phải trả cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền 385.000.000 đồng, (BL 132).

Ngày 14/7/2009, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y có Công văn số 101/CV-THA có nội dung: Công văn số: 72/CV-THA, ngày 17/4/2009 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y là hết hiệu lực, (BL 67);

Ngày 02/8/2009, bà A có Biên bản bàn giao nhà và đất cho bà H1 để thực hiện việc trừ khoản nợ 385.000.000 đồng giữa bà A với bà H1, (BL 58) nhưng các bên không làm thủ tục đăng ký sang tên bà H1 tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Nhưng trước đó vào ngày 09/12/2008, vợ chồng bà A đã lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng bà Th và ngày 05/8/2009, vợ chồng bà Th đã được sang tên trong Giấy chứng nhận QSDĐ. Nhưng bà H1 cũng không khởi kiện đến Tòa án để giải quyết về việc tranh chấp nhà và đất này với vợ chồng bà A hoặc tranh chấp với vợ chồng bà Th về Hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 04/9/2009, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y có Quyết định số 21/QĐ-TĐ trả lại đơn yêu cầu thi hành án của bà H1 vì lý do: Qua xác minh thì vợ chồng bà A không có tài sản để thi hành án.

Không đồng ý với Quyết định nêu trên, bà H1 khiếu nại đến Cục Thi hành án tỉnh Bắc Giang.

Ngày 23/11/2009, Cục Thi hành án tỉnh Bắc Giang có Quyết định số 902 giải quyết khiếu nại của bà H1 có nội dung: Không chấp nhận nội dung khiếu nại của bà H1, Quyết định số 21/QĐ-TĐ trả lại đơn yêu cầu thi hành án của bà H1 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y là đúng quy định tại Điều 51 Luật thi hành án dân sự năm 2008.

Theo các tình tiết đã nêu ở trên thì phải xác định bà Nguyễn Thị H1 không có liên quan gì đến vụ án này. Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa bà H1 vào tham gia tố tụng cũng không làm ảnh hưởng đến nội dung vụ án. Do vậy việc đề nghị của ông Nam là người đại diện theo ủy quyền của bà A là không có căn cứ chấp nhận. Hơn nữa, việc ông Nam cho rằng bản án sơ thẩm đã ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H1

trong khi bà H1 lại không ủy quyền cho ông Nam về những nội dung này nên cũng không có căn cứ để xem xét các ý kiến của ông Nam.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1, Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của bà A, anh D, chị L giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

Áp dụng các Điều 121, 122, 123, 124, 697, 698, 699, 700, 701 và 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3, 14 Điều 26 và các Điều 35, 39, 144, khoản 4, Điều 147, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1, Điều 26 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh Th và ông Hà Đình Th1.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 673 ngày 09/12/2008 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Thanh H với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Hà Đình Th1 đối với QSDĐ cùng các tài sản trên đất tại thửa đất có diện tích đất 80m^2 có số thửa 18, tờ bản đồ số 03, ở tổ dân phố H, thị trấn T, huyện Y, (đã được UBND thị trấn T chứng thực ngày 09/12/2008) là có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Thanh H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh Th và ông Hà Đình Th1 thửa đất có diện tích đất 80m^2 có số thửa 18, tờ bản đồ số 03 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất ở tổ dân phố H, thị trấn T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 00018 do UBND huyện Y cấp ngày 24/10/2004 mang tên hộ bà Nguyễn Thị A đã được chỉnh lý trang 4 mang tên ông Hà Đình Th1, bà Nguyễn Thị Thanh Th có địa chỉ tại Phố Tân An, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nhận chuyển nhượng QSDĐ theo Hợp đồng số 673 năm 2009) do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đai huyện Y đăng ký biến động ngày 05/8/2009.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị A và yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Thành D về việc đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển

nhượng QSDĐ ngày 09/12/2008 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Thanh H với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Hà Đình Th1 là vô hiệu;

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị A và yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Thành D về đề nghị hủy phần điều chỉnh tại trang 4 của giấy chứng nhận QSDĐ số 00018 ngày 28/10/2004 mang tên hộ bà Nguyễn Thị A đã được chỉnh lý trang 4 mang tên ông Hà Đình Th1, bà Nguyễn Thị Thanh Th có địa chỉ tại Phố Tân An, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nhận chuyển nhượng QSDĐ theo Hợp đồng số 673 năm 2009) do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đai huyện Y đăng ký biến động ngày 05/8/2009.

4. Không chấp nhận việc bà A tự nguyện trả bà Th 650.000.000 đồng để bà A nhận lại thửa đất có diện tích đất 80m^2 có số thửa 18, tờ bản đồ số 03, ở tổ dân phố H, thị trấn T, huyện Y cùng toàn bộ tìa sản gắnl iền trên đất.

5. Án phí DSST:

Bà Nguyễn Thị Thanh Th và ông Hà Đình Th1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh Th và ông Hà Đình Th1 số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số: AA/2016/0002899 ngày 02/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Y.

Bà Nguyễn Thị A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng bà A đã nộp tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số: AA/2016/0002924 ngày 30/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Y. Xác nhận bà A đã nộp đủ 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Thành D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng anh D đã nộp tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số: AA/2016/0002925 ngày 30/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Y. Xác nhận anh D đã nộp đủ 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Án phí DSPT:

Bà Nguyễn Thị A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng bà A đã nộp tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số: 0004072 ngày 02/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Y. Xác nhận bà A đã nộp đủ 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Anh Nguyễn Thành D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng anh D đã nộp tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số: 0004143 ngày 23/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Y. Xác nhận anh D đã nộp đủ 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Chị Nguyễn Thị Thùy L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng chị L đã nộp tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số: 0004092 ngày 12/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Y. Xác nhận chị L đã nộp đủ 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b và 9 của 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.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND huyện Y;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Chi cục T.H.A DS huyện Y;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Đã ký
Phạm Thị Minh Hiền

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Văn Quyết Trần Thị Hà **Phạm Thị Minh Hiền**