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

Bản án số: 14/2019/DS-PT.
Ngày : 07/3/2019
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 Hoàng Thị Thu Hiền;

Ông Ong Thân Thắng.

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa - 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 06 và ngày 07/3/2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án 102/2018/TLPT- DS ngày 03/12/2018 về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"

Do bản án dân sự sơ thẩm số 39/2018/DS-ST ngày 01/10/2018 của Toà án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2019/QĐ-PT ngày 17/01/2019 giữa:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số nhà A, ngách B, tổ dân phố Ph, phường D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà V: Bà Ong Thị Th1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số M, ngõ N, đường H, phường L, thành phố B, 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 H, Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Á, sinh năm: 1975.

Bà Hà Thị T, sinh năm 1979- Vợ ông A;

Địa chỉ: Thôn Th, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hà Thị T**:** Luật sư – Nguyễn Văn Th-Văn phòng Luật sư Th, Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang.

* Do có kháng cáo của: Bị đơn bà Hà Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị V do bà Ong Thị Th1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Vợ chồng ông Nguyễn Văn A, bà Hà Thị T có 01 lô đất ở có diện tích là 164m^2, tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 23, có địa chỉ thôn Th, xã D, huyện L (nay là thành phố B), tỉnh Bắc Giang được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 05/4/2002. Tháng 10/2005, vợ chồng ông A, bà T đã đặt vấn đề với bà V là chị gái của ông A về việc muốn chuyển nhượng 1 phần đất. Bà V đã đồng ý nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông A, bà T. Sau khi 2 bên thống nhất giá cả thì ngày 16/10/2005, bà V và vợ chồng bà Ánh đã cùng lập và ký Giấy chuyển nhượng đất ở có nội dung: "Gia đình tôi có 1 mảnh đất ở (tách một phần đất ở hiện tại), có chiều rộng 6,5m (mặt đường bê tông của thôn), chiều sâu là 11.7m (hết đất), tổng diện tích đất là 76m^2. Phía Đông giáp nhà Ý; phía Tây giáp đường bê tông thôn; phía Bắc giáp đường ngõ thôn; phía Nam giáp nhà T. Nay chúng tôi thống nhất chuyển nhượng số diện tích đất ở nêu trên cho chị gái chồng là Nguyễn Thị V, với số tiền là 10.000.000đồng. Chúng tôi đã nhận đủ số tiền trên và xin cam đoan thực hiện đầy đủ các quy định của nhà nước. Nếu sai xin chịu trách nhiệm trước pháp luật".

Giấy chuyển nhượng đất ở có chữ ký xác nhận của các bên và xác nhận của ông Giáp Văn T1 là Trưởng thôn Th. Vợ chồng ông A, bà T đã nhận đủ số tiền nhận chuyển nhượng do bà V giao cho. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì bà V đã được vợ chồng ông A bàn giao đất trên thực địa. Sau khi 2 bên làm Giấy chuyển nhượng một thời gian thì bà T đã đi làm ăn xa không có mặt ở địa phương. Ông A đã bảo với bà V là đã bị mất Giấy chứng nhận QSDĐ. Do bà T không có nhà và do ông A phải làm thủ tục đề nghị UBND cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông A nên các bên chưa thể làm thủ tục sang tên tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền được. Tháng 3/2011, bà V đã xây bức tường ngăn giữa phần đất của bà V và phần đất của vợ chồng ông A làm ranh giới nhưng sau khi bà V xây xong tường vào buổi tối thì đã bị bà T đã tự ý ra du đổ bức tường. Ngày 20/02/2011, ông A đã viết bản tường trình gửi UBND xã D để trình bày sự việc "Kính mong UBND xã giải quyết

giúp tôi việc mua bán nhà đất đã thực hiện từ năm 2005 để chị tôi yên tâm chạy tiền chữa bệnh cho tôi và giữ được tình cảm gia đình". Ngày 01/4/2012, ông A tiếp tục viết đơn gửi UBND xã D với nội dung đề nghị được giảm trừ diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà V khi kê khai đất để giảm tiền nộp thuế sử dụng đất. Tháng 7/2012, ông A làm thủ tục xin cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 23, diện tích là 164,2m^2. Ngày 10/10/2012, được UBND thành phố B cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ đối với tổng diện tích 164,2m^2.

Năm 2016, để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bà V, ông A đã chủ động đề nghị tách thửa đất số 56, tờ bản đồ số 23, diện tích là 164,2m^2 nêu trên thành 02 thửa gồm: Thửa đất số 161, tờ bản đồ số 23, diện tích là 82,1m^2 và thửa đất số 162, tờ bản đồ số 23, diện tích là 82,1m^2. Ngày 27/5/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp 02 Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông A đối với 02 phần đất riêng biệt. Phần đất mà ông A đã chuyển nhượng cho bà V có diện tích trên Giấy chuyển nhượng QSDĐ là 76m^2 nhưng đo thực tế thì có diện tích là 82,1m^2. Sau khi ông A được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, nhiều lần bà V yêu cầu vợ chồng ông A, bà T hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng cho bà V để bà V đứng tên trong Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất mà bà V đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông A nhưng vợ chồng ông A không thực hiện. Ngày 25/11/2016, ông A đã gửi đơn đến UBND xã D đề nghị xác nhận tình trạng thửa đất số 162, tờ bản đồ số 23, diện tích 82,1m^2 để ông A hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất cho bà V nhưng bà T không hợp tác. Từ đó đến nay thì bà V vẫn chưa thể đứng tên trong Giấy chứng nhận QSDĐ.

Tại đơn khởi kiện bà V khởi kiện đề nghị Tòa án những vấn đề sau:

- Đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 16/10/2005 giữa bên bán (ông Nguyễn Văn A, bà Hà Thị T) với bên mua là bà Nguyễn Thị V đối với phần đất có diện tích 76m^2 (nay là 82,1m^2) tại thôn Th, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang có hiệu lực pháp luật.

- Đề nghị công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho bà V đối với phần đất có diện tích là 76m^2 (nay là 82,1m^2) tại thôn Th, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Ngày 23/3/2018, bà V đã có yêu cầu khởi kiện bổ sung: Trong trường hợp Tòa án xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị V và vợ chồng ông Nguyễn Văn A, bà Hà Thị T là vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bà V đề nghị vợ chồng ông A, bà T phải trả cho bà V toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường cho bà V số tiền tương ứng với giá trị của thửa đất ở thời điểm hiện tại.

Ngày 29/6/2018, bà Ong Thị Th1 là đại diện theo ủy quyền của bà T đã có lời khai bổ sung: Bà V đồng ý trả tiền cho ông A, bà T đối với phần diện tích đất chênh lệch giữa Giấy chuyển nhượng đất với thực tế (6,1m^2) và toàn bộ tài sản trên

đất (nhà bếp và sân bê tông gạch vỡ láng vữa xi măng) theo giá mà Hội đồng định giá đã xác định. Bà V đã ly hôn với chồng từ năm 1986 đến nay và chưa kết hôn với ai do vậy phần đất tranh chấp này là tài sản riêng của bà V. Đối với số tiền tạm ứng chi phí định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ mà bà V đã nộp thì bà V đồng ý chịu cả chi phí này mà không có yêu cầu gì.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn A, bà Hà Thị T đã trình bày: Phần đất mà vợ chồng ông bà đang sử dụng đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ từ năm 2002. Giấy chứng nhận QSDĐ này hiện nay bà T vẫn đang giữ. Không hiểu tại sao đất của hộ gia đình ông bà lại được tách thành 02 thửa. Nay, bà V xuất trình Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 16/10/2005 có chữ ký của ông bà ở bên người bán và đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng thì ông bà không đồng ý vì ông bà không bán đất cho bà V.

Bà T không ký vào Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 16/10/2005. Ông bà đều đề nghị giám định chữ ký "T" tại Giấy chuyển nhượng đất do bà V xuất trình. Giấy này không được công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên cũng không có giá trị. Ông A thừa nhận chữ ký A trong Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà V xuất trình là của ông A, nhưng ông A không thừa nhận Giấy này có nội dung vợ chồng ông A đã bán đất cho bà V. Ông A có thừa nhận ông A đã ký vào Giấy vay tiền của bà V chứ không ký vào Giấy chuyển nhượng đất. Năm 2010, bà V đã nhiều lần đòi tiền ông A. Bà V cũng có nói với chuyện với bà T về việc ông A vay tiền của bà V. Nhưng khoảng 02 năm trở lại đây thì đã xẩy ra việc tranh chấp đất giữa bà V với vợ chồng ông, bà. Năm 2015, bà V đã hứa với ông A rằng nếu ông A làm thủ tục chuyển nhượng cho bà V ½ diện tích đất thì bà V sẽ cho ông A sổ tiết kiệm có giá trị 50.000.000đồng nhưng ông A đã không đồng ý. Ông A bị tai nạn từ năm 2010 nên có sức khỏe yếu. Ông, bà không bán đất cho bà V nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V.

*Ngày 16/01/2018, Tòa án đã ban hành Quyết định trưng cầu giám định số 03/2018/QQĐ-TCGĐ, trưng cầu Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bắc Giang thực hiện giám định: Chữ viết, chữ ký "T", "Hà Thị T" tại mục "người vợ" trong Giấy chuyển đất ở ngày 16/10/2005 để xác định chữ ký và chữ viết này có phải do bà Hà Thị T viết ra không?

Ngày 22/02/2018, Phòng kỹ thuật- Công an tỉnh Bắc Giang đã có Công văn số 251/CV-PC54 có nội dung: Từ chối việc giám định chữ viết, chữ ký vì chữ ký, chữ viết trên các tài liệu làm mẫu so sánh không đủ điều kiện sử dụng làm mẫu.

Ngày 10/4/2018, bà T có đơn yêu cầu đề nghị trưng cầu giám định chữ viết tại Viện khoa học hình sự - Bộ công an.

Ngày 13/4/2018, Tòa án nhân dân thành phố B có Quyết định trưng cầu giám định số 07/2018/QĐ- TCGĐ, trưng cầu Viện khoa học hình sự- Bộ công an thực

hiện giám định nội dung: Chữ viết, chữ ký "T", "Hà Thị T" tại mục "người vợ" trong giấy chuyển đất ở ngày 16/10/2005 có phải do bà Hà Thị T viết hay không?

Ngày 27/4/2018, Viện khoa học hình sự - Bộ công an có kết luận số 112/C54-P5 kết luận: Chữ ký "T" và các chữ "Hà Thị T" dưới mục "Người vợ" trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của Hà Thị T trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M6 do cùng một người ký và viết ra.

Ngày 12/4/2018 Tòa án nhân dân thành phố B tiến hành định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp.

* Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản:

+ Quyền sử dụng đất: Thửa đất số 162, tờ bản đồ số 23, diện tích 82,1m^2, địa chỉ: thôn Th, xã Dì, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 536202 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS02684 T38-Q6.

+ Tài sản trên đất:

- Công trình phụ, nhà bếp loại c diện tích khoảng 15m^2

- Sân bê tông gạch vỡ láng vữa xi măng diện tích khoảng 40m^2.

* Kết quả định giá tài sản:

I. Đất ở nông thôn theo giá quy định của Nhà nước: Bảng giá đất ở nông thôn, xã miền núi nhóm A, vị trí 1; Diện tích 82.1m^2 là: 82.1m^2 x 900.000đồng/m^2 = 73.890.000đồng.

Giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương là: 82,1m^2 x 3.000.000đồng/m^2 = 246.300.000đồng.

II. Tài sản trên đất:

Công trình phụ nhà bếp loại c diện tích khoảng 15m^2 x 668.000đồng/m^2 = 10.020.000đồng.

- Sân bên tông gạch vỡ láng vữa xi măng diện tích khoảng 40m^2 x 85.000đồng/m^2 = 3.400.000đồng.

+ Tổng giá trị đất và tài sản trên đất theo giá thị trường là:

246.300.000đồng + 3.400.000đồng+ 10.020.000đồng = 259.720.000đồng

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 39/2018/DS-ST ngày 01/10/2018 của Toà án nhân dân thành phố B đã áp dụng Điều 132; Điều 201; Điều 202; Điều 690; Điều 691; Điều 394; Điều 395; Điều 400; Điều 401 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 129; Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Tiểu mục b.2, mục 2.1 khoản 2 phần II Nghị Quyết 02/2004/NQ- HĐTP ngày10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157, Điều 158, Điều 160, Điều 161, khoản 2 Điều 244, Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội xử:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập là giấy chuyển nhượng đất ở ngày 16/10/2005 giữa ông Nguyễn Văn A, bà Hà Thị T và bà Nguyễn Thị V là có hiệu lực pháp luật.

Giao cho bà Nguyễn Thị V được quyền sử dụng hợp pháp đối với Quyền sử dụng đất tại: Thửa đất số 162, tờ bản đồ số 23, diện tích 82,1m^2, địa chỉ: thôn Th, xã Dì, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CD 536202 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS02684 T38-Q6 do ông Nguyễn Văn A, bà Hà Thị T đang quản lý. Đất có tứ cận tiếp giáp như sau: Phía Tây bắc 13,41m Giáp thửa đất ông A; phía Đông Nam 14,14m giáp thửa đất nhà ông T2; phía Đông Bắc 6.0m giáp nhà ông Giáp Văn Y; phía Tây Nam 6,0m giáp đường ngõ.

- Giao cho bà Nguyễn Thị V được quyền sử dụng đối với tài sản trên đất gồm: 01 công trình phụ, nhà bếp loại c, diện tích khoảng 15m^2 và 01 sân bê tông gạch vỡ láng vữa xi măng diện tích khoảng 40m^2.

2. Buộc bà Hà Thị V phải trả cho ông Nguyễn Văn A, bà Hà Thị Tâm giá trị của 6,1m^2 đất chênh lệch là 18.300.000đồng (Mười tám triệu ba trăm nghìn đồng).

3. Buộc bà Nguyễn Thị V phải thanh toán cho ông A, bà T giá trị tài sản trên đất là 13.420.000đồng (Mười ba triệu bốn trăm hai mươi nghìn đồng).

Tổng số tiền bà V phải trả cho ông A, bà T là 31.720.000đồng (Ba mươi mốt triệu bẩy trăm hai mươi nghìn đồng).

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Bà V không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực đối với Hợp đồng chuyển nhượng đất ở ngày 16/10/2005 và có quyền chủ động đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, làm các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 162, tờ bản đồ số 23, diện tích 82,1m^2, địa chỉ: Thôn Th, xã Dì, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, Giấy chứng nhận QSDĐ số CD 536202 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS02684 T38-Q6.

6. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V về việc bà V đã đề nghị: Trong trường hợp Tòa án xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị V và vợ chồng ông Nguyễn Văn A, bà Hà Thị T (thể hiện bằng Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 16/10/2005) vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu và buộc vợ chồng ông A, bà T phải hoàn trả cho bà

V toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận của bà V và bồi thường cho bà V số tiền tương ứng với giá trị của thửa đất ở thời điểm hiện tại.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn A, bà Hà Thị T phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà V phải chịu 1.586.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ đi số tiền 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) và số tiền 6.493.000đồng (sáu triệu, bốn trăm, chín ba nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2012/06485 ngày 10/12/2017 và Biên lai thu tiềnsố AA/2012/06722 ngày 03/5/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B. Hoàn trả bà V số tiền 5.207.000đồng (Năm triệu hai trăm linh bẩy nghìn đồng). Xác nhận bà V đã thi hành xong án phí dân sự sơ thẩm.

8. Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí giám định: Buộc bà Hà Thị T phải chịu 6.500.000đồng (Sáu triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí giám định chữ ký. Xác nhận bà T đã thi hành xong chi phí giám định.

- Về chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Thị V chịu 5.000.000đồng chi phí định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ. Xác nhận bà V đã thi hành xong chi phí định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ

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

Ngày 03/10/2018, bà Hà Thị T nộp đơn kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị V do bà Ong Thị Th1 đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bà Hà Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+ Bà Hà Thị T và Luật sư Nguyễn Văn Th bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T đều trình bầy: Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V là không có căn cứ; Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 16/10/2005 không có giá trị pháp lý vì các lý do sau:

- Bà T đi xuất khẩu lao động tại Malaysia từ tháng 07/2005 nên không thể có việc tháng 10/2005 bà T lại bay về Việt Nam ký vào Giấy chuyển nhượng đất ở với bà V ngày 16/10/2005 được. Việc bà T không có mặt ở Việt Nam đã được 1 số người làm chứng xác nhận gồm: Bí thư chi bộ, Trưởng thôn là những người cùng đi Malaysia với bà T;

- Nhìn bằng mắt thường cũng thấy chữ ký "T" trong Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 16/10/2005 khác hẳn với các chữ ký của bà T trong các tài liệu do bà T xuất trình.

- Ông A là chồng bà T cũng khẳng định ông A đã giả mạo chữ ký của bà T trong Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 16/10/2005.

Theo Điều 92 BLTTDS thì các chứng cứ nêu trên được coi là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Trước khi mở phiên tòa, bà T đã có 3 đơn đề nghị Hội đồng xét xử cho giám định lại chữ ký "T" trong Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 16/10/2005 nhưng đã được Thẩm phán chủ tọa phiên tòa giải thích việc cho giám định lại do Hội đồng xét xử quyết định tại phiên tòa phúc thẩm. Bà V không kịp làm đơn đề nghị triệu tập người làm chứng tại phiên tòa để chứng minh việc bà T không có mặt tại địa phương tại thời điểm "ngày 16/10/2005".

Đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa và cho bà T thực hiện việc giám định chữ viết tại Bộ Quốc phòng. Hơn nữa, ngày 04/3/2019, bà T có đơn khiếu nại về việc bà T đã có 3 đơn đề nghị Hội đồng xét xử cho giám định lại chữ viết nhưng chưa được Tòa án giải quyết (Hội đồng xét xử không trả lời bằng văn bản cho bà T). Việc Hội đồng xét xử không giải quyết kiếu nại của bà T về vấn đề này là vi phạm pháp luật. Hội đồng xét xử không cho hoãn phiên tòa mà tiến hành xét xử vụ án thì bà T không triệu tập được người làm chứng đến phiên tòa như vậy là gây bất lợi cho bà T.

+ Ông A đồng ý với ý kiến của bà T và Luật sư Th đã trình bầy.

+ Bà Ong Thị Th1 là người đại diện theo ủy quyền của bà V và Luật sư Hoàng Thị Bích L bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà V đều không đồng ý với ý kiến của bà T và Luật sư Th vì lý do: Bà V không có căn cứ khẳng định kết luận giám định của Viện khoa học hình sự - Bộ công an là không chính xác hay có vi phạm pháp luật nên việc đề nghị hoãn phiên tòa để giám định lại chữ viết tại Bộ quốc phòng là không có căn cứ. Việc bà T trình bầy là bà T không có mặt ở Việt Nam vào ngày 16/10/2005 không phải là căn cứ chứng minh về việc bà T không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng. Giả thiết có việc bà T không có mặt tại Việt Nam vào thời điểm 2 bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng thì cũng có thể có việc ông A đã gửi Giấy chuyển nhượng sang Malaysia cho bà T ký, hoặc sau khi bà T về Việt Nam thì bà T mới ký vào Hợp đồng chuyển nhượng. Từ những giả thiết nêu trên thì việc bà T đề nghị hoãn phiên tòa để triệu tập người làm chứng đến phiên tòa để xác nhận về việc bà T không có mặt tại Việt Nam vào ngày 16/10/2005 là không cần

thiết. Hơn nữa, thời gian xẩy ra đã lâu nên những người làm chứng có xác nhận về nội dung này cũng là không đảm bảo tính khách quan và không có giá trị pháp lý. Bà T cũng không có xác nhận của Cục xuất nhập cảnh để chứng minh về những vấn đề này. Hộ chiếu do bà T xuất trình cũng không thể hiện lời trình bầy của bà T về việc trong tháng 10/2005 thì bà T đang có mặt ở Malaysia. Theo Điều 18 Nghị định số 43 của Chính phủ năm 2014; Nghị quyết của Hội đồng thẩm phán của Tòa án nhân dân tối cao năm 2004; Điều 129 BLDS năm 2015 thì Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa 2 bên xẩy ra từ năm 2005 là không cần phải công chứng, chứng thực. Do bà V đã giao hết tiền mua đất cho vợ chồng bà T, ông A nên Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận Hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

+ Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu:

- 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 áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của bà T, 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:

Bà Nguyễn Thị V là chị gái ông Nguyễn Văn A. Bà V đã trình bầy: Vợ chồng ông A, bà Hà Thị T có 01 lô đất ở có diện tích là 164m^2, tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 23, có địa chỉ thôn Thành Trung, xã D, huyện L (nay là thành phố B), tỉnh Bắc Giang được Ủy ban nhân dân huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 05/4/2002. Ngày 16/10/2005, vợ chồng ông A, bà T đã chuyển nhượng 1 phần đất ở cho bà V. Bà V xuất trình Giấy chuyển nhượng đất ghi ngày 16/10/2005 có nội dung: "Gia đình tôi có 1 mảnh đất ở (tách một phần đất ở hiện tại), có chiều rộng 6,5m (mặt đường bê tông của thôn), chiều sâu là 11.7m (hết đất), tổng diện tích đất bằng 76m^2. Phía Đông giáp nhà Y; phía Tây giáp đường bê tông thôn; phía Bắc giáp đường ngõ thôn; phía Nam giáp nhà T1. Nay chúng tôi thống nhất chuyển nhượng số diện tích đất ở nêu trên cho chị gái chồng là Nguyễn Thị V, với số tiền là 10.000.000đồng. Chúng tôi đã nhận đủ số tiền trên và xin cam đoan

thực hiện đầy đủ các quy định của nhà nước. Nếu sai xin chịu trách nhiệm trước pháp luật".

Ông A đã xác nhận chữ ký tại phần "người chồng: Nguyễn Văn Ánh" là chữ ký của ông A nhưng ông A không thừa nhận nội dung có việc vợ chồng ông A đã chuyển nhượng đất cho bà V. Bà T không thừa nhận chữ ký trong Giấy chuyển nhượng do bà V xuất trình và đề nghị Tòa án trưng cầu giám định chữ viết.

*Ngày 16/01/2018, Tòa án đã ban hành Quyết định trưng cầu giám định số 03/2018/QQĐ-TCGĐ, trưng cầu Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bắc Giang thực hiện giám định: Chữ viết, chữ ký "T", "Hà Thị T" tại mục "người vợ" trong Giấy chuyển đất ở ngày 16/10/2005 để xác định chữ ký và chữ viết này có phải do bà Hà Thị T viết ra không?

Ngày 22/02/2018, Phòng kỹ thuật - Công an tỉnh Bắc Giang đã có Công văn số 251/CV-PC54 có nội dung: Từ chối việc giám định chữ viết, chữ ký vì chữ ký, chữ viết trên các tài liệu làm mẫu so sánh không đủ điều kiện sử dụng làm mẫu.

Ngày 10/4/2018, bà T có đơn yêu cầu đề nghị trưng cầu giám định tại Viện khoa học hình sự Bộ công an.

Ngày 13/4/2018, Tòa án nhân dân thành phố B có Quyết định trưng cầu giám định số 07/2018/QĐ- TCGĐ, trưng cầu Viện khoa học hình sự - Bộ công an thực hiện giám định nội dung: Chữ viết, chữ ký "T", "Hà Thị T" tại mục "người vợ" trong giấy chuyển đất ở ngày 16/10/2005 có phải do bà Hà Thị T viết hay không?

Ngày 27/4/2018, Viện khoa học hình sự - Bộ công an có kết luận số 112/C54-P5 kết luận: Chữ ký "T" và các chữ "Hà Thị T" dưới mục "Người vợ" trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của Hà Thị T trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M6 do cùng một người ký và viết ra.

Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông A, bà T và bà V; giao cho bà V được sử dụng phần đất tranh chấp.

Sau khi xét xử, bà T nộp đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại phần thủ tục của phiên tòa phúc thẩm, bà T và Luật sư Th bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T đều đề nghị hoãn phiên tòa để trưng cầu giám định lại chữ ký "Tâm" trong Giấy chuyển nhượng đất ghi ngày 16/10/2005. Đề nghị xin thay đổi 3 thẩm phán trong Hội đồng xét xử vì lý do: Bà Hoàng Thị Thu Hiền và ông Ong Thân Thắng đã tham gia xét xử vụ án nhưng không có tên trong Quyết định hoãn phiên tòa. Hội đồng xét xử không cho bà T đi giám định lại chữ viết đã thể hiện việc không vô tư, khách quan khi giải quyết vụ án. Bà T đã có 3 đơn đề nghị gửi Hội đồng xét xử để đề nghị giám định lại chữ viết nhưng chưa được xem xét. Sau đó bà T đã có đơn khiếu nại về vấn đề này nhưng Hội đồng xét xử cũng

không giải quyết khiếu nại của bà T đã xét xử vụ án là vi phạm pháp luật. Bà T không có mặt tại Việt Nam tại thời điểm chuyển nhượng, một số người làm chứng đã xác nhận về vấn đề này nên đây là sự kiện không phải chứng minh; Giấy chuyển nhượng đất do bà V xuất trình không cho chữ ký của bà T và do ông A ký tên hộ bà T nên không có giá trị pháp lý.

Xét kháng cáo của bà T, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] - Về phần thủ tục tố tụng:

[1.1]- Về việc bà T xin hoãn phiên tòa để thực hiện việc giám định lại chữ viết, chữ ký tại Bộ quốc phòng thì thấy:

Theo khoản 5 Điều 102 BLTTDS đã quy định: Việc giám định lại được thực hiện trong trường hợp có căn cứ cho rằng kết luận giám định lần đầu là không chính xác, có vi phạm pháp luật.

Bà T không có căn cứ cho rằng kết luận giám định lần đầu của Viện khoa học hình sự là không chính xác, có vi phạm pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ hoãn phiên tòa hay tạm ngừng phiên tòa để trưng cầu giám định lại chữ ký và chữ viết theo đề nghị của bà T.

[1.2]- Bà T và Luật sư Th đã xin thay đổi 3 thẩm phán trong Hội đồng xét xử vì lý do: Bà Hoàng Thị Thu Hiền và ông Ong Thân Thắng đã tham gia xét xử vụ án nhưng không có tên trong Quyết định hoãn phiên tòa; Các thẩm phán không cho bà T đi giám định lại chữ viết đã thể hiện việc không vô tư, khách quan khi giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử không giải quyết khiếu nại của bà T đã xét xử vụ án là vi phạm pháp luật.

Về vấn đề này, Hội đồng xét xử xét thấy:

-Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2019/QĐ-PT ngày 17/01/2019 thì bà Hoàng Thị Thu Hiền và ông Ong Thân Thắng đã có tên trong phần Thẩm phán dự khuyết tham gia phiên tòa. Do vậy việc các Thẩm phán là bà Hoàng Thị Thu Hiền và ông Ong Thân Thắng không có tên trong Quyết định hoãn phiên tòa không phải là căn cứ để thay đổi thẩm phán theo Điều 53 BLTTDS.

- Bà T và Luật sư Th cho rằng các Thẩm phán không vô tư, khách quan trong quá trình xét xử nhưng bà T và Luật sư Th cũng không nêu được các căn cứ để chứng minh. Việc các thẩm phán trong Hội đồng xét xử không đồng ý với đề nghị xin hoãn phiên tòa để đáp ứng yêu cầu của bà T về việc giám định lại chữ viết không phải là biểu hiện không vô tư, khách quan trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về việc bà T và và Luật sư Th cho rằng: Hội đồng xét xử không giải quyết đơn khiếu nại của bà T đã tiến hành xét xử là vi phạm pháp luật thì thấy: Ngày 17/01/2019, Tòa án đã có Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Ngày 22/01/2019, bà T đề nghị giám định lại chữ ký và chữ viết; ngày 04/3/2019 bà T có đơn khiếu nại gửi Hội đồng xét xử về việc Hội đồng xét xử không giải quyết yêu cầu đề nghị giám

định lại. Về vấn đề này thì thấy: Sau khi Tòa án có Quyết định đưa vụ án ra xét xử thì việc chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc đề nghị giám định lại do Hội đồng xét xử quyết định và việc giải quyết được ghi vào Biên bản phiên tòa. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã xem xét và quyết định không đồng ý giám định lại chữ ký và chữ viết theo đề nghị của bà T. Nay, Bà T cho rằng Hội đồng xét xử không giải quyết khiếu nại của bà T là không có căn cứ.

[1.3] – Về việc đề nghị triệu tập người làm chứng:

Bà T và và Luật sư Th cho rằng: Tại thời điểm ngày 16/10/2005 thì bà T đang lao động ở Malaysia nên bà T không có mặt Việt Nam để ký Giấy chuyển nhượng đất với bà V. Một số người làm chứng là bạn của bà T cùng lao động với bà T tại Malayxia đã xác nhận về vấn đề này. Việc Hội đồng không cho hoãn phiên tòa mà tiến hành xét xử vụ án dẫn đến bà T không triệu tập được người làm chứng đến phiên tòa và gây bất lợi cho bà T.

Về nội dung này, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc bà T không có mặt tại Việt Nam tại ngày 16/10/2005 không phải là căn cứ để phủ nhận kết luận giám định của Viện khoa học hình sự vì khi các bên xác lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không được công chứng, chứng thực nên cũng không thể khẳng định bà T có ký vào Giấy chuyển nhượng đúng vào ngày 16/10/2005 hay không? Nếu bà T không có mặt tại Việt Nam để ký vào Giấy chuyển nhượng thì ông A vẫn có thể gửi Biên bản sang Malaysia cho bà T để bà T ký rồi gửi về cho bà V. Việc xác nhận của ông Giáp Văn Tính là Trưởng thôn Thành Trung vào Giấy chuyển nhượng này cũng chỉ có nội dung: "Cơ sở thôn Th, xã D, huyện L xác nhận ông A là công dân đăng ký hộ khẩu thường trú tại thôn Th, xã D, huyện L" mà không ghi rõ nội dung xác nhận các bên đã ký vào Giấy chuyển nhượng đúng vào ngày 16/10/2005 ? Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà T cũng thừa nhận hiện ông T1 không có mặt tại địa phương (BL 67) nên không thể triệu tập ông T1 để làm chứng về những nội dung này. Theo sự phân tích nêu trên thì việc đề nghị triệu tập 1 số người làm chứng đến phiên tòa của bà T để chứng minh cho bà T là không có mặt tại Việt Nam vào ngày 16/10/2005 là không cần thiết.

[2] – Về phần nội dung của vụ án:

Xét yêu cầu kháng cáo của bà T không đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm về việc bản án sơ thẩm đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 16/10/2005 giữa các bên, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về hình thức: Hai bên ký giấy chuyển nhượng đất ở được lập thành văn bản, có chữ ký của bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng, có xác nhận của trưởng thôn tại thời điểm giao kết. Tuy nhiên, tại Điều 133, Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về hình thức chuyển quyền sử dụng đất "Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có chứng thực của Ủy ban

nhân dân cấp có thẩm quyền". Như vậy, Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 16/10/2005 đã vi phạm về mặt hình thức theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 16/10/2005 quy định rõ bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng, đối tượng chuyển nhượng là: 01(một) mảnh đất ở (tách 1 phần đất ở hiện tại), chiều rộng là 6,5m (mặt đường bê tông của thôn), 6,5m; chiều sâu là 11,7m (hết đất). Tổng diện tích bằng 76m^2. Phía Đông giáp nhà Y, phía Tây giáp đường bê tông thôn, phía Bắc giáp ngõ thôn, phía nam giáp nhà T1. Giá chuyển nhượng là 10.000.000đồng (mười triệu đồng). Các bên xác nhận đã nhận đủ số tiền và viết giấy chuyển nhượng này làm bằng. Các bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đều là người đủ năng lực hành vi dân sự, tự ý thức được hành vi của mình, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên đều tự nguyện, không bị ép buộc lừa dối. Từ sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà V đã nhận đất và tháng 3/2011 đã xây tường ngăn, nhưng bà T đã phá đổ tường như trình bày của bà V tại phiên tòa và theo bản tường trình đề nghị của ông Nguyễn Văn A ngày 20/3/2011. Việc chuyển nhượng giữa các bên về mặt nội dung được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tại các Điều 130, Điều 131, Điều 132, Điều 201, Điều 202 Bộ Luật dân sự năm 1995; khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 sửa đổi, bổ sung năm 2009.

Mặc dù, giao kết được xác lập là giấy chuyển nhượng đất ở ngày 16/10/2005 vi phạm về mặt hình thức, không có xác nhận của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền tại thời điểm giao kết. Căn cứ vào quy định của Nghị quyết số 02/2004/NQQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định tại điểm b khoản 2 phần II: trường hợp nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nhưng hình thức của hợp đồng không phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng.

…b.2 "Nếu bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền; bên chuyển nhượng đã giao toàn bộ diện tích đất, thì Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đó…" tại giấy chuyển nhượng các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 10.000.000đồng và xác nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng.

Tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 quy định: "Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực".

Như vậy, bà V đã thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất và nhận bàn giao đất. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn là phù hợp với các quy định tại Điều 130, Điều 131, Điều 132, Điều 201, Điều 202, Điều 690, Điều 691; Điều 394, Điều 395, Điều 400, Điều 401 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015; tiểu mục b2, mục 2.1 khoản 2 phần II Nghị Quyết 01/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là có căn cứ. Nay, bà T kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm đã xử là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên ông A, bà V là người đang quản lý đất, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng nhưng không buộc ông A, bà V phải trả lại đất cho bà V là không đầy đủ, gây khó khăn cho việc thi hành án sau này. Hội đồng xét xử xét thấy cần sửa cách tuyên án về vấn đề trên.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm các đương sự không kháng cáo, VKS không kháng nghị nên 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 Hà Thị Tâm, giữ nguyên bản án án sơ thẩm đã xử.

Áp dụng Điều 132; Điều 201; Điều 202; Điều 690; Điều 691; Điều 394; Điều 395; Điều 400; Điều 401 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 129; Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Tiểu mục b.2, mục 2.1 khoản 2 phần II Nghị Quyết 02/2004/NQ- HĐTP ngày10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157, Điều 158, Điều 160, Điều 161, khoản 2 Điều 244, Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội xử:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập là Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 16/10/2005 giữa ông Nguyễn Văn A, bà Hà Thị T và bà Nguyễn Thị V là có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông ông Nguyễn Văn A, bà Hà Thị T phải trả cho bà Nguyễn Thị V toàn bộ phần đất tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 23, diện tích là 82,1m^2, có địa chỉ: Thôn Th, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CD 536202 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS02684 T38-Q6 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 27/5/2016 mang tên hộ ông Nguyễn Văn A. Đất có các chiều tiếp giáp như sau: Phía Tây bắc có độ dài là 13,41m giáp thửa đất của ông A, bà T; phía Đông Nam có độ dài là 14,14m giáp thửa đất nhà ông T2; phía Đông Bắc có độ dài là 6.0m giáp nhà ông Giáp Văn Y; phía Tây Nam có độ dài là 6,0m giáp đường ngõ.

Bà Nguyễn Thị V được quyền sở hữu đối với tài sản trên đất gồm: 01 công trình phụ, nhà bếp loại c, diện tích khoảng 15m^2 và 01 sân bê tông gạch vỡ láng vữa xi măng có diện tích là 40m^2.

2. Buộc bà Nguyễn Thị V phải trả cho ông ông Nguyễn Văn A, bà Hà Thị T giá trị của 6,1m^2 đất chênh lệch so với Giấy chuyển nhượng QSDĐ là 18.300.000đồng và giá trị của các tài sản trên đất là 13.420.000đồng. Tổng số tiền bà Viết phải trả cho ông A, bà T là 31.720.000đồng (Ba mươi mốt triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng).

3. Bà V không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực đối với Hợp đồng chuyển nhượng đất ở ngày 16/10/2005 và có quyền chủ động đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, làm các thủ tục đăng ký QSDĐ đối với thửa đất số 162, tờ bản đồ số 23, diện tích 82,1m^2, có địa chỉ: Thôn Th, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CD 536202 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS02684 T38-Q6 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 27/5/2016 mang tên hộ ông Nguyễn Văn A.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V đối với những vấn đề mà bà Viết đã yêu cầu là: Trong trường hợp Tòa án xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị V và vợ chồng ông Nguyễn Văn A, bà Hà Thị T (thể hiện bằng Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 16/10/2005) vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu; buộc vợ chồng ông A, bà T phải hoàn trả cho bà V toàn bộ số tiền mà ông A, bà T đã nhận của bà V và ông A, bà T phải bồi thường thiệt hại cho bà V số tiền tương ứng với giá trị của thửa đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn A, bà Hà Thị T phải nộp 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà V phải nộp 1.586.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng bà V được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) và số tiền 6.493.000đồng (sáu triệu, bốn trăm, chín ba nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2012/06485 ngày 10/12/2017 và Biên lai thu tiền số AA/2012/06722 ngày 03/5/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B. Hoàn trả bà V số tiền thừa là 5.207.000đồng (Năm triệu hai trăm linh bẩy nghìn đồng). Xác nhận bà V đã thi hành xong phần án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí giám định: Buộc bà Hà Thị T phải chịu 6.500.000đồng (Sáu triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí giám định chữ ký. Xác nhận bà T đã thi hành xong chi phí giám định.

- Về chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Thị V chịu 5.000.000đồng chi phí định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ. Xác nhận bà Viết đã thi hành xong chi phí định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ,

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Hà Thị T phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận bà T đã nộp đủ số tiền trên tại Biên lai số AA/2012/07081 ngày 03/10/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

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 các Điều 6, Điều 7, 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.

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

Nơi gửi:
-VKSND tỉnh Bắc Giang;
-Toà án nhân dân thành phố B;
-Chi cục THADS thành phố B;
-Các đương sự;
-Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Đã ký
Phạm Thị Minh Hiền