

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 31/2018/DSPT.

Ngày: 04/4/2018.

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng chấp quyền sử dụng đất và
tài sản gắn liền với đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Công Phương.

Các thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Thanh Tuấn.

2. Bà Lê Thị Hoài Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thảo - Thư ký TAND tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định: Bà Võ Thị Lệ Giang -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 04 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử
phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 36/2017/DSPT ngày 06 tháng 12 năm
2017 (Thụ lý vụ án bổ sung số 03/2018/DSPT ngày 12/01/2018) về tranh chấp
“Hợp đồng chuyển nhượng chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 131/2017/DSST ngày 28/9/2017 của Tòa án
nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 81/2018/QĐPT ngày 28
tháng 02 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N – sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: Số X, đường Đ, Tp Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

2. Bị đơn: Bà Hứa Thị L – sinh năm 1966.

HKTT: Tổ Y, phường T, Tp Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Hiện đang chấp hành án tại Trại giam K, huyện H, tỉnh Bình Định (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Phan Văn S, sinh năm 1963 (Vắng mặt).
- Anh Phan Văn S1, sinh năm 1986 (Vắng mặt).
- Anh Phan Văn S2, sinh năm 1988 (Vắng mặt).
- Chị Phan Thị A.T, sinh năm 1988 (Vắng mặt).
- Anh Phan Văn T, sinh năm 1988 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ Y, phường T, Tp Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

- Bà Phan Thị H.N, sinh năm 1975 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ B, phường B, Tp Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

- Bà Nguyễn Thị X.H, sinh năm 1983(Vắng mặt).

Địa chỉ: Số m đường N, Tp Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

4. Người làm chứng:

- Bà Nguyễn Thị T.L, sinh năm 1969 (Vắng mặt).

Địa chỉ : Tổ K, khu vực L, phường Đ, Tp Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

- Bà Tôn Thị Đ, sinh năm 196 (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ : Số ss Nguyễn T.T, Tp Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

5. Người kháng cáo: Bà Hứa Thị L và ông Phan Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và xét xử nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Tháng 8/2011 giữa bà và bà Hứa Thị L có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất tại số N đường L, Tp Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, diện tích 69,70m² đã được UBND tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3454 ngày 15/5/2000 cho vợ chồng bà Hứa Thị L và ông Phan Văn S, giá chuyển nhượng là 1.100.000.000đ nhưng hai bên thỏa thuận chỉ ghi vào hợp đồng chuyển nhượng là 350.000.000đ. Vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà và đất này vợ chồng bà L đang thế chấp cho Quỹ tín dụng TW chi nhánh B, nên chiều ngày 23/8/2011 bà có nhờ chị Phan Thị H.N giao tiền trước cho bà L để xóa thế chấp. Ngày 26/8/2011, bà L đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho bà tại chợ D. Ngày 29/8/2011 bà và bà L đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phòng công chứng T.B, số công chứng 3756 và đăng ký chuyển tên Nguyễn Thị N vào ngày 07/9/2011. Khi chuyển nhượng hai bên thỏa thuận miệng rằng gia đình bà L sẽ chuyển nhà đi trong vòng 01-02 tháng. Tuy nhiên, đến hẹn vợ chồng bà L, ông S vẫn không giao nhà. Nay bà yêu cầu vợ chồng bà L, ông S phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà L đã ký.

Theo đơn phản tố và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng sơ thẩm bị đơn bà Hứa Thị L trình bày:

Bà và bà Nguyễn Thị N có quan hệ làm ăn quan biết với nhau từ năm 2003. Vì cần vay tiền nên bà có nhờ bà N hỏi vay giúp tiền ngân hàng. Ngày 17/8/2011 bà N nói với bà phải có giấy ủy quyền của ông S (chồng bà L) thì bà N mới vay giúp được, có sự làm chứng của bà Phan Thị H.N. Ngày 25/8/2011 vợ chồng bà có đến Phòng công chứng T.B lập hợp đồng ủy quyền số 3700 nội dung ông S ủy

quyền cho bà L được quyền ký hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, quản lý sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho người khác hoặc được quyền thế chấp bảo lãnh vay vốn các tổ chức tín dụng, thời hạn ủy quyền là 10 năm. Ngày 23/8/2011, bà có vay tiền của bà Nguyễn Thị T.L số tiền 1.050.000.000đ để rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà đang thế chấp cho Quỹ tín dụng Trung ương chi nhánh B đưa cho bà N đứng ra vay dùm số tiền nhiều hơn. Ngày 26/8/2011 tại nhà bà N, bà có đưa cho bà N Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà và đất nói trên. Sáng ngày 29/8/2011, bà N và bà Tôn Thị Đ yêu cầu bà đưa Chứng minh nhân dân để đến Phòng công chứng T.B, làm các thủ tục ủy quyền vay vốn ngân hàng. Tại Phòng Công chứng T.B, bà ký vào hợp đồng và không đọc nội dung. Hợp đồng chuyển nhượng thì bà N giữ còn Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và đất bà Đ giật lấy rồi bỏ chạy. Ngày 14/9/2011, bà N cho 02 nhân viên ngân hàng A đến xem nhà thì bà mới biết hợp đồng ký tại văn phòng công chứng T.B là hợp đồng chuyển nhượng chứ không phải hợp đồng ủy quyền để vay vốn. Nay, bà N yêu cầu vợ chồng bà giao nhà, đất nói trên bà không đồng ý vì việc chuyển nhượng không đúng ý chí và nguyện vọng của bà, nên bà có đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/8/2011.

Theo các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn S trình bày:

Ngôi nhà và đất tọa lạc tại số N đường L, Tp Quy Nhơn, tỉnh Bình Định diện tích 69,7m² đã được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 3454 ngày 15/5/2011 cho vợ chồng ông. Vì muốn vợ ông vay tiền ngân hàng nên ngày 25/8/2011 ông có lập Hợp đồng ủy quyền số 3700, nhưng khi làm hợp đồng ủy quyền tại Phòng công chứng T.B ông không đọc nội dung nên mới ký vào hợp đồng này. Ông không biết việc vợ ông có mua bán ngôi nhà số số

N đường L, Tp Quy Nhơn, tỉnh Bình Định cho bà N vì vợ ông không nói cho ông biết, đến năm 2012 khi xảy ra tranh chấp với bà N, ông mới biết. Việc bà N có đưa cho vợ ông 1,1 tỉ đồng hay không ông cũng không biết. Vợ chồng ông biết là ngày 28/8/2011 vợ ông có vay tiền bà Nguyễn Thị T.L số tiền 1.050.000.000đ để rút Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Quỹ tín dụng Trung ương chi nhánh B ra, sau đó đưa giấy tờ nhà cho bà N để nhờ bà N vay dùm tiền Ngân hàng. Nay bà N khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử hữu nhà và quyền sử dụng đất giữa bà N và bà L đã ký ngày 29/8/2011 ông không đồng ý. Ông yêu cầu Tòa hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất giữa bà N và bà L đã ký ngày 29/8/2011 vì không đúng với ý chí, nguyện vọng của ông. Trước đây ông có yêu cầu nếu bà N muốn lấy nhà thì bà N đưa ông thêm 1,5 tỉ đồng. Nay ông từ bỏ yêu cầu này. Tại phiên tòa, ông yêu cầu bà N hỗ trợ cho ông 1,5 tỉ đồng thì ông sẽ giao nhà và đất này cho bà N. Ông và các con ông (anh S1, S2, T, chị T) đang sinh sống tại ngôi nhà này, hiện nay ngôi nhà không cho thuê và không sử dụng vào mục đích khác. Ông và các con cam kết chỉ sử dụng ngôi nhà đang tranh chấp để ở, không sử dụng cho thuê và sử dụng vào mục đích khác cho đến khi giải quyết xong vụ án tại tòa án các cấp. Tình trạng ngôi nhà hiện nay so với thời điểm tháng 8/2011 không có gì thay đổi.

Theo các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Văn S1, anh Phan Văn T, chị Phan Thị A.T do ông Phan Văn S là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Phan Văn S và không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Văn S trình bày: Anh là con ruột của ông Phan Văn S và bà Hứa Thị L. Hiện anh đang ở tại ngôi nhà đang tranh chấp. Anh nghe nói mẹ anh có ủy quyền cho bà N vay tiền dùm, không bán

nhà. Nên việc chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị N và bà Hứa Thị L là hoàn toàn giả tạo. Nay anh yêu cầu Tòa xem xét giải quyết đảm bảo quyền lợi cho anh.

Theo các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H.N trình bày: Bà và bà Nguyễn Thị N có mối quan hệ thân quen với nhau từ lúc cùng làm Đại lý Công ty B. Qua sự giới thiệu của bà N, bà có biết bà Hứa Thị L. Khoảng giữa năm 2011, bà L có nhờ bà đồ vật liệu xây dựng để bà L xây nhà nghỉ. Ngày 23/8/2011, bà và bà N, bà L có gặp nhau tại quán cà phê “M” ở Phú Tài bàn về việc mua bán nhà số N đường L, Tp Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Giữa bà N và bà L thống nhất là sẽ làm giấy ủy quyền từ ông S (chồng bà L) rồi tiến hành thủ tục công chứng mua bán nhà. Do bà L hứa khi xong thủ tục bán nhà sẽ trả nợ vật liệu xây dựng (bà L nợ của bà 63.000.000đ) nên trưa hôm đó bà có đến nhà bà N lấy 1.100.000.000đ (có viết giấy nhận tiền) để trả giúp tiền mua nhà số N đường L, Tp Quy Nhơn, tỉnh Bình Định cho bà N. Chiều ngày 23/8/2011 bà xuống Quỹ tín dụng Trung ương – chi nhánh B gặp bà L giao 1.100.000.000đ và bà L có viết giấy nhận tiền cho bà. Bà L đem tiền vào quầy và rút sổ đỏ. Bà điện thoại và thông báo cho bà N về việc giao tiền xong. Khoảng 03 ngày sau, bà N có điện cho bà và nói đã gặp bà L và con gái bà L ở chợ Dinh và giao sổ đỏ cho bà N giữ. Sau đó bà đã đem giấy nhận tiền (do bà L viết) giao lại cho bà N và bà N đã xé giấy nhận tiền mà bà đã viết.

Theo các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X.H trình bày: Ngày 26/4/2015, bà có thuê nhà của ông Phan Văn S và bà Hứa Thị L tại số N đường L, Tp Quy Nhơn, tỉnh Bình Định để làm tiệm uốn tóc, thời hạn thuê là 02 năm từ ngày 26/4/2015 đến ngày 26/4/2017, giá thuê mỗi tháng là 1.000.000đ và bà đã giao đủ tiền thuê một lần. Đến khoảng tháng 7/2016, giữa bà và vợ chồng ông S - bà L đã chấm dứt hợp đồng thuê, bà đã trả lại nhà cho ông S, bà L và giải quyết xong số tiền thuê nhà nên

quyền lợi, nghĩa vụ bên thuê và bên cho thuê đã chấm dứt, bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2017/DSST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định đã quyết định:

Căn cứ Điều 5, Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 173 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 122, 450, 451, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ vào Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 và các điều 5, 18, 24, 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 .

Tuyên xử:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng số 3756 ngày 29/8/2011 giữa bà Hứa Thị L và bà Nguyễn Thị N tại Phòng công chứng T.B là hợp pháp.

2. Buộc ông Phan Văn S, bà Hứa Thị L, anh Phan Văn S1, anh Phan Văn S2, chị Phan Thị A.T, anh Phan Văn T phải giao nhà và đất tại số N đường L, Tp Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (thuộc Tổ x, phường T, Tp Quy Nhơn, tỉnh Bình Định), diện tích 69,70m², có tứ cận: Đông giáp đường L, Tây giáp đất của UBND phường T quản lý, Nam giáp nhà trạm điện B, Bắc giáp nhà ông T (theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3454 do UBND tỉnh Bình Định cấp ngày 15/5/2000 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Phòng công chứng T.B chứng nhận ngày 29/8/2011 chuyển toàn phần nhà và đất) cho bà Nguyễn Thị N.

3. Bác yêu cầu phản tố của bà Hứa Thị L yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng vô hiệu và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số 3756 ngày 29/8/2011 vì không có cơ sở để chấp nhận.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí kiểm tra, đo đạc, định giá, án phí và tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/11/2017, bà Hứa Thị L có đơn kháng cáo với nội dung: Nhà của bà chỉ để nhờ bà N vay tiền giùm chứ không chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất cho bà Nguyễn Thị N, cứ cho rằng bà bán nhà cho bà N nhưng bà N chưa giao tiền cho gia đình bà. Nếu bà N không giao tiền thì bà không giao nhà, việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất giữa bà và bà Nga là lừa dối, không đúng với nguyện vọng của bà.

Ngày 10/10/2017, ông Phan Văn S có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N đòi lại nhà của vợ chồng ông, vì vợ chồng ông chỉ ủy quyền cho bà N dùng căn nhà thế chấp vay vốn ngân hàng chứ không hề chuyển nhượng, mua bán nhà cho bà N và nhận tiền từ bà N, ông không hề hay biết gì về việc mua bán nhà giữa bà L và bà N và cũng chưa bao giờ nghe bà L nói là đã chuyển nhượng căn nhà nói trên cho bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Hứa Thị L có đơn xin xét xử vắng mặt nhưng vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S vắng mặt. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng : Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng

theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo hợp lệ, thủ tục kháng cáo đúng theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Không chấp nhận kháng cáo của bà Hứa Thị L. Đề nghị đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn S và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm số 131/2017/DSST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bà Hứa Thị L và ông Phan Văn S trong hạn luật định, hình thức và nội dung đơn đúng quy định, bà L và ông S đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Hứa Thị L, bà Tôn Thị Đ có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Phan Văn S, anh Phan Văn S1, anh Phan Văn S2, anh Phan Văn T, chị Phan Thị A.T, bà Phan Thị H.N, chị Nguyễn Thị X.H vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, mặc dù đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ. Do đó căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xử vắng mặt những người tham gia tố tụng nói trên.

[1.2] Mặc dù đã được Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng ông Phan Văn S vẫn không có mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, thì ông Phan Văn S bị coi như từ bỏ việc kháng cáo của mình và Hội đồng xét xử phải đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn S.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của bà Hứa Thị L, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 29/8/2011 giữa vợ chồng bà Hứa Thị L, ông Phan Văn S và bà Nguyễn Thị N đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo đó, vợ chồng bà L đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số N đường L, Tp Quy Nhơn, tỉnh Bình Định với diện tích 69,70m², Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3454 do UBND tỉnh Bình Định cấp cho ông Phan Văn S và bà Hứa Thị L ngày 15/5/2000 cho bà N và hợp đồng này đã được công chứng tại Văn phòng công chứng T.B vào ngày 29/8/2011. Theo quy định của pháp luật thì quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nói trên đã hoàn toàn thuộc về bà Nguyễn Thị N kể từ ngày hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng. Căn cứ vào thỏa thuận tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 29/8/2011 giữa vợ chồng bà L với bà N thì: *“bên A có nghĩa vụ giao thừa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền cho bên B vào thời điểm bên A nhận đủ tiền”*. Ngày 26/8/2011, bà L đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho bà N và bà N đã đăng ký chuyển tên từ vợ chồng bà L sang bà N vào ngày 07/9/2011. Quá trình bà N hoàn tất thủ tục sang tên đổi chủ đối với ngôi nhà và đất này, bà L và ông S cũng không có ý kiến gì. Do đó, bà L cho rằng bà chưa nhận tiền chuyển nhượng nhà đất của bà N là không có cơ sở. Mặt khác, theo hồ sơ Thi hành án dân sự đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 141/2011/QĐST-DS ngày 13/7/2011, tại biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 22/12/2011 và ngày 23/02/2012 (bút lục số 326, 328), bà L thừa nhận: *“...Tôi đã bán 01 ngôi nhà số N đường L, Tp Quy Nhơn cho bà N giám đốc Công ty T.N...”*, *“...Đến hết ngày 28/5/2012 tôi sẽ trả xong tiền cho Công ty T. N cả gốc và lãi để chuộc lại nhà...”*. Điều đó chứng tỏ vợ chồng bà Hứa Thị L, ông Phan Văn S đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và nhà trên

đất cho bà Nguyễn Thị N. Do đó, bà Hứa Thị L cho rằng việc xác lập, công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng bà và bà Nguyễn Thị N do bị lừa dối, không đúng theo nguyện vọng của bà là không có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bà Hứa Thị L là không có cơ sở, nên không được chấp nhận. Cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Hứa Thị L không được chấp nhận và ông Phan Văn S tự từ bỏ yêu cầu kháng cáo của mình, nên bà L, ông S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự và về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 122, 450, 451, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ vào Điều 28, 29, 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 và các điều 5, 18, 24, 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 .

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Hứa Thị L. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm số 131/2017/DSST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn S.

3. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng số 3756 ngày 29/8/2011 giữa bà Hứa Thị L và bà Nguyễn Thị N tại Phòng công chứng T.B là hợp pháp.

4. Buộc ông Phan Văn S, bà Hứa Thị L, anh Phan Văn S1, anh Phan Văn S2, chị Phan Thị A.T, anh Phan Văn T phải giao nhà và đất tại số N đường L, Tp Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (thuộc Tổ x, phường T, Tp Quy Nhơn, tỉnh Bình Định), diện tích 69,70m², có tứ cận: Đông giáp đường L, Tây giáp đất của UBND phường T quản lý, Nam giáp nhà trạm điện B, Bắc giáp nhà ông T (theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3454 do UBND tỉnh Bình Định cấp ngày 15/5/2000 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Phòng công chứng T.B chứng nhận ngày 29/8/2011 chuyển toàn phần nhà và đất) cho bà Nguyễn Thị N.

5. Bác yêu cầu phản tố của bà Hứa Thị L yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng vô hiệu và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số 3756 ngày 29/8/2011 vì không có cơ sở để chấp nhận.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Hứa Thị L và ông Phan Văn S phải chịu 59.393.000đ (*Năm mươi chín triệu ba trăm chín mươi ba ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

- Bà Hứa Thị L phải chịu 200.000đ (*Hai trăm ngàn đồng*) án phí đối với yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận nhưng được trừ vào số tiền 200.000đ (*Hai trăm ngàn đồng*) tạm ứng ứng án phí phản tố bà L đã nộp theo biên lai thu tiền số 009232 ngày 30/8/2012 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N 22.500.000đ (*Hai mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà N đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 002345 ngày 25/6/2012 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hứa Thị L, ông Phan Văn S mỗi người phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) ông S đã nộp và nộp thay cho bà L theo biên lai thu tiền số 0005566 ngày 20/11/2017 và 0005790 ngày 11/01/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh Bình Định;
- Các đương sự;
- Cơ quan THADS Tp quy Nhơn;
- TAND Tp Quy Nhơn;
- Lưu hồ sơ.

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

Võ Công Phương

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thanh Tuấn Lê Thị Hoài Thanh

Võ Công Phương

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh Bình Định;
- Các đương sự;
- Cơ quan THADS Tp quy Nhơn;
- TAND Tp Quy Nhơn;
- Lưu hồ sơ.

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

Võ Công Phương

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thái Sơn

Lê Thị Hoài Thanh

Võ Công Phương