

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 93/2023/DS- PT

Ngày: 23/04/2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng mua
bán tài sản*”

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

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

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương Giang.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Việt Hùng, bà Triệu Thị Luyện.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Bà Ngô Thị Vân Anh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15/3/2024 và 23/4/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 273/2023/TLPT- DS ngày 24/11/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 43a/2023/QĐXXPT-DS ngày 24/01/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 55/2024/QĐ-PT ngày 23/02/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 30/2024/QĐ-PT ngày 15/3/2024, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 119/2024/TB-TA ngày 10/4/2024 giữa:

- Nguyên đơn: Chị Đỗ Thị Diệu H, sinh năm 1989 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang

- Đồng bị đơn: Anh Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Chị Đinh Thị H2, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của chị H2: Anh Nguyễn Ngọc H1 theo Văn bản ủy quyền ngày 19/6/2023 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

1. Anh Nguyễn Văn Q, sinh năm 1989 (có mặt)

Địa chỉ. Tổ dân phố T, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

2. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ. Tổ dân phố Tiên Trại, thị trấn Nhã Nam, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang

3. UBND huyện T, tỉnh Bắc Giang: Do bà Nguyễn Thị Y- phó trưởng phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện T đại diện theo uỷ quyền (vắng mặt).

4. Chi Cục thi hành án dân sự huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, do ông Đoàn Minh A, chấp hành viên – Đại diện theo uỷ quyền (vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: Tổ dân phố H, thị trấn C, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

5. Chi cục thuế khu vực T - Y do bà Nguyễn Thị Tố H3 đại diện theo uỷ quyền (vắng mặt).

6. Văn phòng công chứng Nguyễn Tư K: Do ông Nguyễn Tư K, đại diện (Vắng mặt).

Địa chỉ: số F, phố M, thị trấn C, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

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

Bà Trần Thị H4, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

* Người kháng cáo: bà Trần Thị H4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là chị Đỗ Thị Diệu H trình bày:

Ngày 15/11/2019 vợ chồng chị có ký hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất với bên bán là anh Nguyễn Ngọc H1 và chị Đinh Thị H2. Tài sản mua bán cụ thể: 01 nhà xưởng tường gạch, khung thép, lợp tôn diện tích 320m²; 01 nhà 2 tầng kết cấu bê tông cốt thép diện tích 50m² /1 tầng, tầng 2 lợp tôn nằm trong diện tích nhà xưởng; tài sản trên gắn liền với thửa đất số 340 (lô 4), tờ bản đồ số 28, diện tích 320m², đất thương mại dịch vụ, nguồn gốc sử dụng là đất nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm, đất được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số CL 115317 do UBND huyện T cấp ngày 09/11/2017, địa chỉ thửa đất cụm dịch vụ Đ, TDP T, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang. giá mua 500.000.000 đồng, hai bên ký hợp đồng mua bán tại văn phòng công chứng Nguyễn Tư K địa chỉ số F, phố M, thị trấn C, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Ngày 06/12/2019, bà Trần Thị H4, sinh năm 1973 ở địa chỉ Tổ dân phố T, thị trấn N đã nộp đơn khởi kiện đòi tiền anh Nguyễn Ngọc H1, chị Đinh Thị H5 tại toà án nhân dân huyện Tân Yên. Ngày 28/11/2019 Tòa án nhân dân huyện Tân Yên ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2019/QĐ-BPKCTT "Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ" quy định tại điều 126 Bộ luật tố tụng dân sự đối với toàn bộ tài sản trên thửa đất số 340 (Lô 4), tờ bản đồ số 28 diện tích 320m² .

Nay, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên tiến hành kê biên những tài sản chị mua của anh H1 trên thửa đất số 340 (lô 4), tờ bản đồ số 28. Việc chị

và anh H1, chị H5 mua bán tài sản trên đất là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng mua bán đã được ký kết tại văn phòng công chứng Nguyễn Tư K, chị đã trả tiền và anh H1, chị H5 đã giao tài sản cho vợ chồng chị từ đó đến nay. Nay Chi cục thi hành án huyện T tiến hành kê biên tài sản trên của chị làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chị. Vì vậy chị làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất giữa chị với anh Nguyễn Ngọc H1, chị Đinh Thị H2 có hiệu lực pháp luật. Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng mua bán tài sản giữa chị với anh H1, chị H2 thì đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán vô hiệu. Buộc anh H1, chị H2 trả lại vợ chồng chị số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) tiền gốc, yêu cầu trả lãi theo mức lãi suất 10%/1 năm tính từ ngày có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 28/11/2019 đến khi Tòa án tuyên án tạm tính là 115.000.000đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn Q trình bày:

Anh là chồng chị H, việc vợ chồng anh mua bán tài sản gắn liền với đất như chị H đã trình bày là đúng. Anh cũng nhất trí quan điểm và yêu cầu khởi kiện của chị H.

Bị đơn là anh Nguyễn Ngọc H1 và chị Đinh Thị H2 (do anh Nguyễn Ngọc H1 đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Anh được Nhà nước cho thuê lô đất khu dịch vụ Đ, thị trấn N từ năm 2017 đến năm 2029, hình thức thuê trả tiền hàng năm. Sau khi thuê, anh đã xây dựng một nhà xưởng khung thép lợp tôn trên diện tích đất thuê là 320m². Sau đó một thời gian do cần tiền nên anh đã bán tài sản trên đất cho vợ chồng chị H, anh Q với giá tiền 500.000.000đ vào ngày 15/11/2019, được ký kết tại văn phòng C. Sau khi mua bán, anh đã bàn giao nhà xưởng cho chị H, anh Q sử dụng. Anh đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán tài sản trên giữa anh với chị H, anh Q có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Trần Thị H4 trình bày:

Ngày 30/9/2019, bà có cho anh Nguyễn Ngọc H1 và chị Đinh Thị H2 vay số tiền 200.000.000đ, hạn đến ngày 02/10/2019 trả tiền. Đến hạn, bà đến nhà đòi tiền thì vợ chồng anh H1, chị H2 bỏ trốn nên bà đã làm đơn gửi ra Công an huyện T. Khi Công an huyện T đang thụ lý giải quyết thì anh H1, chị H2 có hành vi tẩu tán bán tài sản cho chị Đỗ Thị Diệu H là em dâu anh H1 nên bà đã làm đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” quy định tại điều 126 Bộ luật Tố tụng dân sự đối với tài sản thuộc thửa đất số 340, tờ bản đồ số 28. Bản án sơ thẩm số 43/2021/DS-ST; ngày 25/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, Bản án phúc thẩm số 69/2022/DS-PT, ngày 10/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc

Giang buộc anh H1, chị H2 phải trả bà tiền gốc và tiền lãi là 237.626.000đ. Anh H1, chị H2 không tự nguyện thi hành án. Nay chị H, anh Q đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với thửa đất số 340 (lô 4), diện tích 320m² của anh H1, chị H2 thì bà không đồng ý. Bà yêu cầu Tòa án không công nhận hợp đồng mua bán tài sản gắn liền đối với thửa đất 340 (lô 4), tờ bản đồ số 28, diện tích 320m² lập ngày 15/11/2019 giữa chị Đỗ Thị Diệu H với anh Nguyễn Ngọc H1, chị Đinh Thị H2 vô hiệu, giữ nguyên quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 7/2019/QĐ-KCTT, ngày 28/11/2019 để anh H1 có tài sản đảm bảo việc thi hành án cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên do ông Đoàn Minh A - chấp hành viên đại diện theo ủy quyền trình bày.

Ngày 28/11/2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên nhận được Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2019/QĐ-BPKGTT, ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên về việc “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” đối với tài sản gắn liền thửa đất số 340 (lô 4), tờ bản đồ số 28, diện tích 320m², địa chỉ thửa đất cụm dịch vụ Đ, tổ dân phố T, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang, đã được UBND huyện T, tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 115317, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00770, SDC quyền số 2, trang số 71 cho ông Nguyễn Ngọc H1 theo Quyết định số 1195/QĐ-UBND ngày 09/11/2017. Tài sản gồm: 01 nhà xưởng khung bằng sắt bán mái tôn, cánh cửa bằng sắt; trong nhà xưởng có 01 phòng làm việc khép kín bằng tôn; nhà vệ sinh nằm bên trong phòng làm việc khép kín bằng tôn, nhà vệ sinh bên trong nhà xưởng.

Ngày 29/11/2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang đã ban hành quyết định số 08/QĐ-CCTHADS v/v tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản và Quyết định thi hành án chủ động số 51/QĐ/CCTHADS để thi hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2019/QĐ-BPKGTT, ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên.

Ngày 06/10/2022 nhận đơn yêu cầu thi hành án của bà Trần Thị H4, sinh năm 1973 ở địa chỉ. Tổ dân phố T, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang đối với Bản án sơ thẩm số 43/2021/DS-ST; ngày 25/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang; Bản án phúc thẩm số 69/2022/DS-PT, ngày 10/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Ngày 12/10/2022 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 57/QĐ-CC THADS; buộc anh Nguyễn Ngọc H1, chị Đinh Thị H2 phải có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị H4, ông Nguyễn Văn T tổng số tiền là 237.626.000 trong đó tiền gốc là 200.000.000đ

tiền lãi là 37.626.000đ. Đến nay, anh H1, chị H4 chưa thi hành các khoản tiền trả cho bà Trần Thị H4 và ông Nguyễn Văn T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục thuế khu vực T - Y trình bày:

Hộ kinh doanh ông Nguyễn Ngọc H1 có mã số thuế 8199954748 địa chỉ tổ dân phố B, thị trấn N, huyện T, được UBND huyện T cho thuê đất tại Quyết định số 1115/QĐ-UBND ngày 27/10/2017 của Ủy ban nhân dân huyện T; Hợp đồng thuê đất số 10/HĐ-TĐ, ngày 30/10/2017 của phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, diện tích cho thuê là 320m² thửa đất lô số 04, địa chỉ cụm dịch vụ Đ, thị trấn N, huyện T, thời hạn cho thuê đất đến ngày 31/7/2029. Về tiền thuê đất phải nộp hàng năm từ 27/10/2017 đến 31/12/2023 là 69.141.334 đồng, số tiền thuê đất đến nay ông H1 chưa nộp ngân sách nhà nước. Về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp: Tổng số phải nộp từ năm 2017 đến 31/12/2023 là 2.736.000đ; ông Nguyễn Ngọc H1 đã nộp 960.000đồng; số tiền còn nợ lại 1.776.000đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện T do bà Nguyễn Thị Y - Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thửa đất số 340 (lô 4), tờ bản đồ số 28, diện tích 320m² địa chỉ thửa đất Cụm dịch vụ Đ, phố T, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang là đất UBND huyện T ký hợp đồng cho anh Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1982 ở địa chỉ thôn C, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang thuê, đất thương mại dịch vụ, trên đất không có tài sản gì, thời hạn thuê đến 31/7/2029. Ngày 09/7/2017, anh Nguyễn Ngọc H1 đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Căn cứ vào thông báo số 577/TB-CCTKV ngày 28/4/2023 về việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước, anh Nguyễn Ngọc H1 đến nay chưa nộp tiền thuê đất lần nào. Căn cứ theo khoản 1 Điều 175 Luật Đất đai năm 2013, trường hợp được nhà nước cho thuê đất, thu tiền thuê đất hàng năm thì chỉ có quyền bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với thửa đất thuê. Người thuê đất trả tiền hàng năm không thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê của mình cho người khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Nguyễn Tư K do ông Nguyễn Tư K, trưởng văn phòng đại diện trình bày:

Ngày 15/11/2019, anh Nguyễn Ngọc H1, chị Đinh Thị H2 và chị Đỗ Thị Diệu H đến văn phòng công chứng yêu cầu công chứng hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất. Sau khi kiểm tra các giấy tờ liên quan đến việc mua bán tài sản, thấy đầy đủ điều kiện để hai bên ký kết hợp đồng, Văn phòng đã dự thảo hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất sau đó giao cho hai bên tự đọc và nhất trí ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng mua bán nêu trên. Thời điểm công chứng hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất, Văn phòng công chứng không nhận được

quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, hoặc quyết định kê biên tài sản của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc đơn đề nghị của bất kỳ cá nhân nào về việc yêu cầu Văn phòng công chứng không chứng nhận hợp đồng mua bán tài sản của anh Nguyễn Ngọc H1 và chị Đinh Thị H2. Như vậy việc công chứng hợp đồng mua bán tài sản trên của Văn phòng Công chứng Nguyễn Tư K là đúng quy định tại Điều 40 và Điều 41 Luật Công chứng năm 2014 và điểm c khoản 1 điều 175 Luật Đất đai năm 2014.

* Tại biên bản định giá tài sản ngày 07/9/2023, Hội đồng định giá đã định giá tài sản gắn liền với thửa đất số 340, (lô 4), tờ bản đồ số 28, địa chỉ thửa đất cụm dịch vụ Đ, tổ dân phố T, thị trấn N gồm:

01 nhà khung sắt, lợp tôn diện tích $450\text{m}^2 \times 300.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 70\% = 157.500.000\text{đ}$;

01 mái vẩy diện tích $50\text{m}^2 \times 280.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 70\% = 9.800.000\text{đ}$;

Cửa xếp 2 cửa $68\text{m}^2 \times 500.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 50\% = 17.000.000\text{đ}$;

01 nhà 2 tầng cấp 3 loại 3:

- Tầng 1 diện tích $50\text{m}^2 \times 4.430.000\text{đ} \times 70\% = 155.050.000\text{đ}$;

- Tầng 2 diện tích 36m^2 lợp tôn $\times 3.400.000\text{đ} \times 70\% = 85.680.000\text{đồng}$;

Tổng giá trị tài sản trên thửa đất = 424.030.000đ.

**** Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Tân Yên đã quyết định:***

Căn cứ Điều 26, Điều 147; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm g khoản 1 Điều 189 Luật Đất đai; Điều 117, Điều 401, Điều 430; Điều 434 của Bộ luật Dân sự;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đỗ Thị Diệu H. Tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất được lập ngày 15/11/2019 giữa bên bán anh Nguyễn Ngọc H1, chị Đinh Thị H2 với bên mua chị Đỗ Thị Diệu H được công chứng tại văn phòng C số công chứng 2240/2029, quyền số 4 TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị H4 về việc tuyên Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất lập ngày 15/11/2019 giữa bên bán là anh Nguyễn Ngọc H1 vợ là Đinh Thị H2 với bên mua là chị Đỗ Thị Diệu H được công chứng tại Văn phòng C ngày 15/11/2019 là vô hiệu và về việc đề nghị Toà án giữ nguyên quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2019/QĐ-BPKCTT ngày 28/11/2019 của Toà án nhân dân huyện Tân Yên.

- Về tiền án phí: Chị Trần Thị H4 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị H4 đã nộp tại biên lai thu số 0005037, ngày 28/8/2023 do Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Yên đã thu.

Anh Nguyễn Ngọc H1 phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả chị Đỗ Thị Diệu H 14.450.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu số 0004783, ngày 21/3/2023 do Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Yên đã thu.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản, chị H phải chịu 4.000.000đồng tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản, xác nhận chị H đã nộp đủ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 24/10/2023, Tòa án nhân dân huyện Tân Yên nhận được đơn kháng cáo của bà Trần Thị H4, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bà Trần Thị H4 xin thay đổi yêu cầu độc lập là yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất lập ngày 15/11/2019 giữa bên bán là anh Nguyễn Ngọc H1 vợ là Đinh Thị H2 với bên mua là chị Đỗ Thị Diệu H được công chứng tại Văn phòng C ngày 15/11/2019 là vô hiệu. Đối với yêu cầu giữ nguyên biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2019/QĐ-BPKCTT ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên bà H2 không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Bà H2 giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà. Khi bà đã làm đơn tố cáo anh H1 ra cơ quan điều tra về hành vi lừa đảo, chiếm đoạt tài sản, anh H1 vẫn cố tình bán tài sản mà không trả cho bà khoản tiền nào. Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng giữa anh H1 và chị H (em dâu anh H1) là vô hiệu do cố tình tẩu tán tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá toàn diện các tài liệu chứng cứ, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà là không đúng pháp luật.

Chị Đỗ Thị Diệu H trình bày: Chị đã sử dụng nhà kho của anh H1 từ trước khi mua lại của anh H1. Việc mua bán ngay tình, chị không biết anh H1 nợ ai tiền. Chị giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị giữ nguyên bản án. Trường hợp Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất lập ngày 15/11/2019 vô hiệu, chị yêu cầu anh H1 và chị H2 phải trả chị số tiền 500.000.000 đồng đã nhận và tiền lãi là 115.000.000 đồng.

Anh Nguyễn Văn Q thống nhất với yêu cầu và quan điểm của chị H.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang, đa số các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị H4, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên theo hướng:

+ Không chấp nhận yêu cầu của chị Đỗ Thị Diệu H về việc tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất được lập ngày 15/11/2019 giữa bên bán anh Nguyễn Ngọc H1, chị Đinh Thị H2 với bên mua chị Đỗ Thị Diệu H được công chứng tại văn phòng C số công chứng 2240/2029, quyền số 4 TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật.

+ Tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất lập ngày 15/11/2019 giữa bên bán là anh Nguyễn Ngọc H1 vợ là Đinh Thị H2 với bên mua là chị Đỗ Thị Diệu H được công chứng tại Văn phòng C ngày 15/11/2019 là vô hiệu.

+ Buộc anh Nguyễn Ngọc H1 vợ là Đinh Thị H2 phải hoàn trả chị Đỗ Thị Diệu H và anh Nguyễn Văn Q số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

- Về tiền án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

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:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại các phiên tòa. Tòa án xét xử vắng mặt họ là đảm bảo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Trần Thị H4 thì thấy:

[2.1] Về Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất giữa chị với anh Nguyễn Ngọc H1, chị Đinh Thị H2 ngày 15/11/2019 được công chứng tại Văn phòng C thì thấy:

Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản, được công chứng tại văn phòng C.

Về nội dung: chị Đỗ Diệu H có ký hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất với bên bán là anh Nguyễn Ngọc H1 và chị Đinh Thị H2. Tài sản mua bán là 01 nhà xưởng tường gạch, khung thép, lợp tôn diện tích 320m²; 01 nhà 2 tầng kết cấu bê tông cốt thép diện tích 50m²/1 tầng, tầng 2 lợp tôn nằm trong diện tích nhà xưởng. Tài sản trên gắn liền với thửa đất số 340 (lô 4), tờ bản đồ số 28, diện tích 320m², đất thương mại dịch vụ, nguồn gốc sử dụng là đất nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm, đất được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số CL 115317 do UBND huyện T cấp ngày 09/11/2017, địa chỉ thửa đất cụm dịch vụ Đ, tổ dân phố T, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang. giá mua 500.000.000 đồng, hai bên ký hợp đồng mua bán tại văn phòng công chứng Nguyễn Tư K địa chỉ số F, phố M, thị trấn C, huyện T, tỉnh Bắc Giang. Trong

hợp đồng không thỏa thuận giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán bằng tiền mặt, việc thanh toán do các bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm.

Quá trình giao kết hợp đồng: Ngày 16/10/2019 bà Trần Thị H4 có đơn tố cáo anh Nguyễn Ngọc H1 về hành vi lừa đảo, chiếm đoạt tài sản gửi Công an tỉnh B. Trong đơn tố cáo, bà H4 trình bày việc anh H1 đã vay của bà 200 triệu đồng, hẹn 2 ngày sau trả tiền nhưng anh H1 không trả, không liên lạc được. Sau khi tiếp nhận đơn tố cáo của bà H4, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh B đã làm việc với anh Nguyễn Ngọc H1. Tại Biên bản làm việc ngày 07/11/2019, anh H1 xác nhận có vay tiền của bà H4, cam đoan thu xếp tiền trả nợ và cam kết còn nhà xưởng, tài sản hoàng hóa trong xưởng để đảm bảo cho việc trả nợ. Tuy nhiên, đến ngày 15/11/2019, anh H1 cùng vợ là chị Đinh Thị H2 đã chuyển nhượng toàn bộ nhà xưởng - tài sản trên thửa đất số 340 (lô 4), tờ bản đồ số 28 với số tiền 500.000.000 đồng cho chị Đỗ Thị Diệu H. Anh H1, chị H2 không sử dụng tiền bán tài sản để thanh toán khoản nợ cho bà H2 mặc dù đã quá hạn thanh toán. Do đó, đủ cơ sở xác định anh H1, chị H2 chuyển nhượng tài sản nêu trên cho chị H nhằm mục đích tẩu tán tài sản nên hợp đồng bị vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định hợp đồng này có hiệu lực là không đúng. Do vậy, cần chấp nhận kháng cáo của bà H2 về nội dung này, sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 15/11/2019 giữa anh H1, chị H2 với chị H, anh Q vô hiệu.

[2.2] Về yêu cầu giữ nguyên quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 7/2019/QĐ-KCTT, ngày 28/11/2019 để anh H1 có tài sản đảm bảo việc thi hành án.

Xét thấy việc giữ nguyên quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 7/2019/QĐ-KCTT ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên đã được xem xét và ghi nhận tại Bản án số 43/2021/DS-ST ngày 25/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên. Bản án dân sự phúc thẩm số 69/2022/DS-PT ngày 10/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã quyết định giữ nguyên bản án nêu trên.

Việc xem xét giữ nguyên hay hủy biện pháp khẩn cấp tạm thời phải thực hiện theo đúng Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020, không phải là một yêu cầu khởi kiện trong vụ án dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết yêu cầu này của bà H2 là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H2 xác định không đề nghị Tòa án xem xét lại biện pháp khẩn cấp tạm thời nói trên, do đó Hội đồng xét xử cần sửa lại phần quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung này.

[2.3] Về hậu quả của hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất giữa chị với anh Nguyễn Ngọc H1, chị Đinh Thị H2 ngày 15/11/2019 vô

hiệu thì thấy:

Trường hợp hợp đồng mua bán tài sản bị vô hiệu, chị H yêu cầu anh H1, chị H2 hoàn trả cho vợ chồng chị số tiền 500.000.000 đồng và trả lãi theo mức lãi suất 10%/1 năm tính từ ngày có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 28/11/2019 đến khi Tòa án tuyên án tạm tính là 115.000.000 đồng.

Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Xét thấy anh H1 và chị H2 đều có lời khai xác định đã nhận của vợ chồng chị H số tiền 500 triệu đồng. Do vậy, việc yêu cầu của chị H về việc buộc anh H1, chị H2 hoàn trả vợ chồng chị số tiền 500.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu trả tiền lãi 115.000.000 đồng của chị H: yêu cầu này không có căn cứ, không phù hợp với Điều 131 Bộ luật Dân sự nên không có cơ sở chấp nhận.

Về số tiền chị H, anh Q trình bày sửa chữa, tôn tạo trong thời gian sử dụng, chị H và anh Q chưa xác định được là bao nhiêu tiền, không có yêu cầu gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[2.4] Từ những đánh giá nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị H4, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã phân tích.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết các quyết định khác của bản án sơ thẩm mà không có kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

Anh Nguyễn Ngọc H1 và chị Đinh Thị H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng do hợp đồng mua bán bị tuyên vô hiệu.

Anh Nguyễn Ngọc H1 và chị Đinh Thị H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ hoàn trả 500.000.000 đồng cho chị Đỗ Thị Diệu H và anh Nguyễn Văn Q.

Chị Đỗ Thị Diệu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu đòi tiền lãi 115.000.000 đồng không được chấp nhận

Bà Trần Thị H4 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, cần hoàn trả bà H4 số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Chị Đỗ Thị Diệu H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tài sản 4.000.000 đồng. Xác nhận chị H đã nộp đủ.

[6] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, bà H4 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị H4, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

Căn cứ Điều 26, Điều 147, Điều 148, Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 124, Điều 131 của Bộ luật Dân sự, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Đỗ Thị Diệu H, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị H4.

2. Tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất được lập ngày 15/11/2019 giữa anh Nguyễn Ngọc H1, chị Đinh Thị H2 với chị Đỗ Thị Diệu H được công chứng tại văn phòng C, số công chứng 2240/2029, quyền số 4 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

3. Buộc anh Nguyễn Ngọc H1 và chị Đinh Thị H2 hoàn trả chị Đỗ Thị Diệu H và anh Nguyễn Văn Q số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu của chị Đỗ Thị Diệu H về việc buộc anh Nguyễn Ngọc H1 và chị Đinh Thị H2 trả 115.000.000 đồng (Một trăm mười lăm triệu đồng) tiền lãi.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị H4 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà H4 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005037 ngày 28/8/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

Anh Nguyễn Ngọc H1 và chị Đinh Thị H2 phải liên đới chịu 24.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Đỗ Thị Diệu H phải chịu 5.570.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 14.450.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu số 0004783 ngày 21/3/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Yên. Hoàn trả chị H số tiền 8.700.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

6. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Chị Đỗ Thị Diệu H phải chịu 4.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản, xác nhận chị H đã nộp đủ.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị H4 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà H4 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0006546 ngày 01/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Việt Hùng Triệu Thị Luyện

Nguyễn Thị Hương Giang