

Bản án số: 37/2017/DSST

Ngày 08/8/2017

V/v: “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án; Yêu cầu tuyên Hợp đồng Dân sự vô hiệu*”

**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 Phạm Thị Minh Hiền.

*Các thẩm phán:* Ông L Xuân Lộc.

Ông Nguyễn Như Hiền.

**-Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Tố Hoa.

**-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang:** Bà Nguyễn Thị Tuyết - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07-08/8/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 17/2017/TLPT-DS ngày 17/4/2017 về “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án; Yêu cầu tuyên Hợp đồng Dân sự vô hiệu*”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2017/DSST ngày 23/02 /2017 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 29/2017/QĐPT-DS ngày 18/5/2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 47/2017/QĐPT-DS ngày 16/6/2017; Thông báo thay đổi lịch phiên tòa số 172/2017/TB-TA ngày 25/7/2017 giữa các đương sự:

**\*Nguyên đơn:** Chị Đào Thị Kim L, sinh năm 1981.

Nơi cư trú: Mỏ đá M, thôn Đ, xã M, huyện H, tỉnh Lạng Sơn, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Đào Việt T, sinh năm 1976, ở số nhà A, đường C, phụ phố B, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh, (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị L: Luật sư Ngọc Thị V- Công ty Luật Fancy- Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang.

**\*Đồng Bị đơn:**

- 1- Ông Đào Hữu Tr, sinh năm 1960, (có đơn xin xử vắng mặt).
  - 2- Chị Đào Thị Thu Tr1, sinh năm 1987- Con gái ông Tr, (có mặt).
  - 3- Anh Đào Hữu Tr2, sinh năm 1989 -Con trai ông Tr, (vắng mặt).
- Đều ở nơi cư trú: Số nhà X, đường L, phường L, TP. B, tỉnh Bắc Giang.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- 1-Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1974 –Chồng chị L - (vắng mặt).
- Nơi cư trú: Mỏ đá M, thôn Đ, xã Minh T, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.
- 2- Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1955, (có mặt).
  - 3- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1956- vợ ông T - vắng mặt- ủy quyền cho ông T.
- Đều ở nơi cư trú: Số nhà M, đường L, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.
- 4- Bà Hoàng Thị B, sinh năm 1955- (có đơn xin xử vắng mặt).
- Địa chỉ: Phố H, thị trấn C huyện Y, tỉnh Bắc Giang.
- 5- Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B, tỉnh Bắc Giang do ông Phạm Nguyễn K- Chấp hành viên đại diện theo ủy quyền, (vắng mặt).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

**Nguyên đơn** là chị Đào Thị Kim L do anh Đào Việt T đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 25/4/2011 chị L và ông Đào Hữu Tr, bà Nguyễn Thị M, anh Đào Hữu Tr2 và chị Đào Thị Thu Tr1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng 120 m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 05 tờ bản đồ 09, địa chỉ: Số nhà X, đường L, phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang với giá 8,5 tỷ đồng. Bên chuyển nhượng là ông Đào Hữu Tr, bà Nguyễn Thị M, anh Đào Hữu Tr2 và chị Đào Thị Thu Tr1. Bên nhận chuyển nhượng là chị L. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng T do bà Hoàng Thị B là Công chứng viên chứng nhận. Các bên chưa làm thủ tục đăng ký tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất.

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông Tr bà M đã L biên bản giao nhà và đất ở cho chị. Trên đất có ngôi nhà trần 2,5 tầng. Do vợ chồng ông Tr bà M không có nhà để ở nên chị đã cho vợ chồng ông Tr bà M ở nhờ một gian nhà bếp và tầng 2 cùng gian gác xép từ khi 2 bên L Hợp đồng chuyển nhượng đến nay. Phía nhà ngoài tầng 1 thì chị cho vợ chồng anh S chị Nguyễn Thị Như Tr3 thuê để bán hàng từ đó đến năm 2014 thì vợ chồng anh S chị Tr3 chuyển đi nơi khác và không thuê nhà của chị nữa. Hiện nay phía nhà ngoài tầng 1 thì chị cho chị Đào Thị Thu Tr1 (con ông Tr) thuê để bán hàng quần áo.

Chị xác định nhà và đất tại số nhà số nhà X, đường L, phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang là của chị vì chị đã thanh toán hết tiền cho vợ chồng ông Tr, bà M và việc chuyển nhượng giữa các bên là hợp pháp. Việc Sở Tư pháp có quan điểm là bà Hoàng Thị B không có thẩm quyền ký các văn bản công chứng thì chị không đồng ý.

Nay, Chi cục Thi hành án Dân sự có Quyết định cưỡng chế kê biên tài sản là nhà đất trên để thi hành án cho các khoản nợ của vợ chồng ông Tr bà M đối với ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị L thì chị không đồng ý. Chị đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị với vợ chồng ông Tr có giá trị pháp lý.

Nếu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị với vợ chồng ông Tr bị vô hiệu thì chị cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

**\* Đồng Bị đơn:**

1- Ông Đào Hữu Tr trình bày: Ông là chồng bà M. Ngôi nhà và đất ở tại số nhà X, đường L, phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang thuộc quyền sở hữu chung của hộ gia đình ông. Được sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình, ngày 25/4/2011 vợ chồng ông đã L Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất này cho chị Đào Thị Kim L và Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng T nhưng chưa được đăng ký tại Văn phòng Đăng ký Đất đai. Giá chuyển nhượng nhà và đất là 8,5 tỷ, số tiền này chị L đã thanh toán hết cho vợ chồng ông. Sau khi chuyển nhượng nhà và đất thì gia đình ông đã yêu cầu chị L cho vợ chồng ông thuê lại một phần nhà như chị L đã trình bày. Sau này thì vợ chồng ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị L mới khởi kiện đòi tiền của vợ chồng ông. Ông không nhất trí với Quyết định cưỡng chế kê biên tài sản là nhà và đất của ông và các con ông để thi hành án cho khoản nợ của vợ chồng ông đối với vợ chồng ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị L. Ông đồng ý với ý kiến của chị L là đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị L với vợ chồng ông.

2 Chị Đào Thị Thu Tr1 trình bày: Chị là con gái của ông Tr và bà Nguyễn Thị M. Mẹ chị chết ngày 26/8/2014. Ông bà ngoại chị đã chết trước mẹ chị. Bà M không có bố mẹ nuôi, không có con nuôi. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà M gồm bố chị (ông Đào Hữu Tr), chị và em trai chị (anh Đào Hữu Tr2).Chị nhất trí với ý kiến của chị L và ý kiến của ông Tr đã trình bày. Đối với ý kiến của Sở tư pháp tỉnh Bắc Giang cho rằng bà Hoàng Thị B đã công chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên là trái thẩm quyền thì chị không nhất trí vì Văn phòng Công chứng T có đủ thẩm quyền để chứng nhận các giao dịch của các bên.

3- Anh Đào Hữu Tr2 trình bày: Anh là con trai của ông Tr và bà M. Anh đồng ý với ý kiến của ông Tr đã trình bày.

**\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

**1-Ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị L** (do ông T đại diện) trình bày: Theo Bản án Dân sự phúc thẩm số 06 ngày 21/02/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã xử: “Buộc bà Nguyễn Thị M và ông Đào Hữu Tr có nghĩa vụ thanh toán trả cho ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị L tổng số tiền gốc và tiền lãi là: 1.019.285.204 đồng, trong đó có 860.000.000đ tiền gốc và 159.285.204 đồng tiền lãi”. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, vợ chồng ông đã làm đơn đến Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B yêu cầu thi hành án. Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B đã nhiều lần ra thông báo về việc kê biên, xử lý tài sản của ông Tr và bà M để thi hành án đối với bản án nói trên. Nhưng mỗi lần Cơ quan Thi hành án có thông báo về việc kê biên cưỡng chế tài sản của ông Tr và bà M thì chị L lại có đơn khởi kiện đến Tòa án. Chị L đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Tr với chị L có hiệu lực pháp luật. Cơ quan Thi hành án lại pH tạm dừng để chờ kết quả giải quyết của Tòa án nên từ đó đến nay vợ chồng ông bà vẫn chưa thể thi hành án được. Vợ chồng ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị L mà đề nghị Tòa án: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất L ngày 25/4/2011 giữa bà Nguyễn Thị M, ông Đào Hữu Tr, chị Đào Thị Thu Tr1, anh Đào Hữu Tr2 với chị Đào Thị Kim L là vô hiệu đồng thời không công nhận quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của chị Đào Thị Kim L đối với 120m<sup>2</sup> đất ở tại thửa số 05 tờ bản đồ số 09 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Số nhà X, đường L, phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

**2-Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B** do ông Phạm Nguyễn K- Chấp hành viên là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Căn cứ các bản án, Quyết định của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang, Tòa án nhân dân thành phố B; Căn cứ đơn yêu cầu thi hành án của các đương sự; Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B đã ban hành một số các Quyết định Thi hành án. Quá trình tổ chức thi hành án, Chấp hành viên của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B đã xác minh điều kiện thi hành án và xác định được ông Đào Hữu Tr và bà Nguyễn Thị M có tài sản duy nhất là: Quyền sử dụng 120,0m<sup>2</sup> đất ở và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 05, tờ bản đồ số 09; địa chỉ thửa đất: Phường L, thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bắc Giang. Ngày 09/6/2000, UBND tỉnh Bắc Giang đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q762774 mang tên hộ gia đình ông Đào Hữu Tr đối với thửa đất trên. Ngày 25/4/2011, vợ chồng ông Đào Hữu Tr và bà Nguyễn Thị M đã chuyển nhượng nhà và đất này cho chị Đào Thị Kim L- sinh năm 1981, địa chỉ: Thôn N, xã D thành phố B và Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên được công chứng tại Văn phòng Công chứng T.

Ngày 11/8/2011, Tòa án nhân dân thành phố B đã có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/QĐ-BPKCTT phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất của ông Đào Hữu Tr và bà Nguyễn Thị M. Ngày 22/6/2012, Sở Tư pháp tỉnh Bắc Giang đã có công văn số 593/STP-BTP cho rằng: Văn phòng Công chứng T chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là sai thẩm quyền. Theo Điều 688, Điều 692 của Bộ Luật dân sự; Điều 46 của Luật đất đai và khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/11/2004 của Chính Phủ về thi hành Luật đất đai thì “Hợp đồng chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh góp vốn bằng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất”. Việc chị Đào Thị Kim L nhận chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất của ông Tr, bà M nhưng chị L chưa thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất là vi phạm các quy định nêu trên.

Vậy, Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B đề nghị Tòa án nhân dân thành phố B sớm giải quyết vụ án để Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B có căn cứ giải quyết hồ sơ thi hành án.

**3- Bà Hoàng Thị B trình bày:** Ngày 04/02/2011 bà được Bộ Tư pháp ký quyết định số 284/QĐ-BTP bổ nhiệm Công chứng viên. Bà có ký Hợp đồng lao động với Văn phòng Công chứng T và làm việc tại Văn phòng từ đó với tư cách là Công chứng viên. Sau khi ký Hợp đồng Trưởng Văn phòng Công chứng T là ông Nguyễn Hữu K1 đã ra thông báo giới thiệu chức danh, chữ ký của bà gửi tới các Cơ quan, ban ngành, đơn vị giao dịch (trong đó có Sở Tư pháp). Vì vậy căn cứ vào khoản 3 Điều 4, điểm d khoản 2 Điều 22 và khoản 1 Điều 37- Luật Công chứng năm 2006 thì Công chứng viên có quyền công chứng các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 6 Luật Công chứng năm 2006 thì văn bản công chứng do bà ký ngày 25/4/2011, có đóng dấu của Văn phòng Công chứng T, có hiệu lực đối với các bên liên quan và văn bản công chứng nói trên có giá trị pháp lý. Những tình tiết sự kiện trong văn bản công chứng không phải chứng minh, trừ các trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa chị Đào Thị Kim L với ông Đào Hữu Tr, bà Nguyễn Thị M, anh Đào Hữu Tr2, chị Đào Thị Thu Tr1 không có dấu hiệu giả tạo, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Đất chuyển nhượng không có tranh chấp, không bị kê biên, thế chấp hoặc bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, thời hạn sử dụng vẫn còn. Các thành viên trong hộ gia đình ông Tr đều ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Như vậy, văn bản công chứng ngày 25/4/2011 về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 120m<sup>2</sup> đất giữa hộ gia đình ông Tr với chị L tại Văn phòng Công chứng T có hiệu lực pháp luật.

\*Ngày 22/6/2012 Sở Tư pháp tỉnh Bắc Giang đã có Công văn số 593/STP-BTP cung cấp thông tin về việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng T thực hiện như sau: Văn phòng Công chứng T được UBND tỉnh cho phép thành L tại Quyết định số 139/QĐ-UBND, ngày 28/12/2009 là Văn phòng Công chứng do một Công chứng viên thành L có trụ sở tại số nhà N, đường N, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Ông Nguyễn Hữu K1 là Trưởng Văn phòng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Luật Công chứng năm 2006 thì người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng là Trưởng Văn phòng. Trưởng Văn phòng Công chứng phải là Công chứng viên”. Như vậy, người đại diện theo pháp lý để thực hiện việc công chứng các Hợp đồng giao dịch của Văn phòng Công chứng T là ông Nguyễn Hữu K1. Ngày 31/7/2011 ông Nguyễn Hữu K1 chết thì kể từ ngày 31/7/2011, Văn phòng Công chứng T chấm dứt hoạt động. Từ khi thành L đến khi chấm dứt hoạt động Văn phòng Công chứng T là loại hình Văn phòng Công chứng do một Công chứng viên thành L. Bà Hoàng Thị B là Công chứng viên khác đã công chứng Hợp đồng giao dịch tại Văn phòng công chứng T là sai thẩm quyền, (BL 70).

Bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2017/DSST ngày 23/02 /2017 của Tòa án nhân dân thành phố B đã áp dụng khoản 3, 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273- Bộ luật tố tụng Dân sự. Điều 46- Luật đất đai năm 2003 (được sửa đổi bổ sung năm 2009) và khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/11/2004 của Chính phủ về thi hành luật đất đai. Điều 127; Điều 128; Điều 163; Điều 165; Điều 167; Điều 168; Điều 199; Điều 410; Điều 471; Điều 474; Điều 688; Điều 692; Điều 697- Bộ luật dân sự. Điều 27- Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án xử:

1- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đào Thị Kim L về việc: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đào Thị Kim L với bà Nguyễn Thị M, ông Đào Hữu Tr, chị Đào Thị Thu Tr1, anh Đào Hữu Tr2 lập ngày 25/4/2011 đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng T số 217/211 ngày 25/4/2011 là Hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Không công nhận vợ chồng chị L có quyền sử dụng và quyền sở hữu hợp pháp đối với 120m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 05 tờ bản đồ số 09, đất đã được UBND tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đào Hữu Tr số Q762774 ngày 09/6/2000; nhà và đất có địa chỉ: Số nhà X, đường L, phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

2- Chấp nhận yêu cầu độc L của ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị L về việc: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M, ông Đào Hữu Tr, chị Đào Thị Thu Tr1, anh Đào Hữu Tr2 với chị Đào Thị Kim L L

ngày 25/4/2011 đã được Văn phòng Công chứng T công chứng số 217/211 ngày 25/4/2011 vô hiệu.

3- Án phí DSST: - Chị Đào Thị Kim L pH nộp 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2010/003329 ngày 05/7/2016 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B. Xác nhận chị L đã thi hành xong án phí DSST.

- Hoàn trả ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2010/003357 ngày 21/7/2016 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, quyền thi hành án cho các bên đ- ông sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/3/2017, chị Đào Thị Kim L do anh Đào Việt T là người đại diện theo ủy quyền của chị L nộp đơn và nộp dự phí kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm đã xử.

Tại phiên toà, chị L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đ- ông sự không thoả thuận đ- ợc với nhau về việc giải quyết vụ án.

\* Anh Đào Việt T là người đại diện theo ủy quyền chị Đào Thị Kim L trình bày: Việc chuyển nhượng nhà và đất giữa chị Đào Thị Kim L với các thành viên trong hộ gia đình ông Đào Hữu Tr là có thật. Thời điểm chuyển nhượng là ngày 25/4/2011 trước thời điểm bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố B xét xử về việc tranh chấp vay nợ giữa vợ chồng ông T, bà L với vợ chồng ông Tr, bà M. Trước khi 2 bên chuyển nhượng nhà và đất này thì vợ chồng bà M đã nợ của chị L 6,3 tỷ đồng. Ngày 29/3/2010, vợ chồng bà M đã vay tiếp của chị L 2,2 tỷ để trả vào Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn- Chi nhánh thành phố B để rút giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông Tr. Cùng ngày 29/3/2010, bà M đã viết giấy biên nhận vay tiền và cam kết trả nợ với chị L có nội dung vợ chồng bà M nợ của chị L 8,5 tỷ và thế chấp nhà và đất ở có diện tích nêu trên để đảm bảo cho số tiền đã vay của chị L. Vợ chồng bà M hẹn sau 1 năm kể từ ngày chị L cầm giấy chứng nhận QSDĐ mà không trả được tiền cho chị L thì vợ chồng bà M pH làm thủ tục chuyển nhượng nhà và đất cho chị L. Giấy biên nhận có chữ ký của bà M và ông Tr.

Việc bà M vay của chị L số tiền 2,2 tỷ đồng vào ngày 29/3/2010 để trả 2,2 tỷ đồng cho Ngân hàng thì có bà Nguyễn Thị M1 –Nguyên giám đốc của Ngân hàng chứng kiến và thể hiện tại 02 chứng từ giao dịch tại Ngân hàng ngày 29/3/2010. Vợ chồng bà M có nợ tiền của chị L (có tên khác là H) từ năm 2008-2009 còn được thể hiện tại cuốn sổ tay của chị L mà anh đã nộp cho Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm đã xử.

\* Chị Đào Thị Thu Tr1 trình bày: Chị không đồng ý với bản án sơ thẩm đã xử, chị đồng ý với lời trình bày của anh T đại diện theo ủy quyền của chị L. Việc bố mẹ chị đã nợ tiền của chị L số tiền 6,3 tỷ từ trước khi 2 bên L Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất thì chị cũng có biết. Có 02 lần mẹ chị nhờ chị đến vay tiền của chị L với tổng số tiền là 1,5 tỷ đồng. Do chị L là cháu ruột của ông Tr và do gia đình chị gặp khó khăn về kinh tế nên chị L đã cho gia đình chị ở nhờ tại nhà và đất này. Hiện nay chị vẫn kinh doanh bán quần áo tại mặt tiền của ngôi nhà này.

\* Ông Nguyễn Xuân T trình bày: Việc chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng bà M với chị L có mục đích tẩu tán tài sản. Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên do bà Hoàng Thị B ký xác nhận là không có giá trị pháp lý vì theo Công văn của Sở Tư pháp đã nêu thì bà B không được ký xác nhận vào các văn bản công chứng, chứng thực. Quyết định kê biên, cưỡng chế tài sản của Chi cục Thi hành án Dân sự để thi hành các khoản nợ của vợ chồng ông với vợ chồng bà M là hợp pháp vì nhà và đất này vẫn mang tên ông Đào Hữu Tr. Ông không đồng ý với kháng cáo của chị L do anh T là người đại diện của chị L đã trình bày.

\*Luật sư Ngọc Thị V bảo vệ quyền lợi cho chị L đề nghị Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa chị L và vợ chồng ông Tr vì việc chuyển nhượng giữa các bên diễn ra trước khi ông T khởi kiện đòi tiền vợ chồng ông Tr, bà M. Bà Hoàng Thị B là công chứng viên nên có thẩm quyền công chứng các Hợp đồng theo quy định của pháp luật. Công văn của sở Tư pháp cho rằng bà Hoàng Thị B không có thẩm quyền ký xác nhận vào văn bản công chứng là không có căn cứ. Theo Điều 170 về căn cứ xác L quyền sở hữu thì Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa 2 bên đã có giá trị pháp lý sau khi công chứng, chứng thực. Chị L đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông Tr và đã được vợ chồng ông Tr bàn giao nhà và đất, đồng thời chị L đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đất đối với Nhà nước. Theo quy định tại điều 46 luật Đất đai và các quy định về chuyển quyền sử dụng đất của BLDS 2005 (từ điều 697 đến điều 702) thì đăng ký đất đai là bước sau cùng của các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì lý do chị L có khó khăn kinh tế nên không thực hiện việc nộp phí và cũng do thỏa thuận của chị L với vợ chồng ông Tr được ghi tại điều 7 của Hợp đồng là: “Chị L muốn để vợ chồng ông Tr chuộc lại nhà đất của cha ông để lại trong khoảng thời gian 60 tháng, nên chị L chưa đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Nhưng pháp luật cũng chưa quy định là sau khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì bắt buộc pH đăng ký tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Theo khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2012/TTLT ngày 26/7/2010 của BTP-TANDTC-VKSNDTC đã quy định: “Kể từ thời điểm có bản án, quyết định sơ thẩm mà người pH thi hành án bán, chuyển đổi, chuyển

nhượng...tài sản của mình cho người khác, không thừa nhận là tài sản của mình mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên để thi hành án...”. Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B căn cứ vào khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số nói trên để kê biên đối với nhà và đất của hộ gia đình ông Tr là không đúng vì việc chuyển nhượng nhà và đất có trước thời điểm xét xử vụ án giữa ông T, bà L với vợ chồng ông Tr. Khi bà M còn sống trong vụ kiện bà Đỗ Thị Ngân kiện đòi tiền của bà M thì bà M đều khai là bà đã nhận đủ 8,5 tỷ đồng tiền mặt để trả nợ cho Ngân hàng và trả cho 1 số người mà bà đã vay. Trên thực tế bà M vay tiền của nhiều người và nhiều người còn nợ bà M cho nên không thể suy diễn việc bà M xác L giao dịch chuyển nhượng QSDĐ với chị L là nhằm để tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ với người khác. Việc đăng ký QSDĐ là nghĩa vụ của chị L chứ không phải nghĩa vụ của ông Tr. Việc chuyển nhượng nhà và đất của các thành viên trong hộ gia đình ông Tr với chị L không vi phạm điều cấm của pháp luật. Bản án sơ thẩm đã xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng T ngày 25/4/2011 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật là không có căn cứ, không đảm bảo quyền lợi cho chị L và trái với quy định của BLDS về quyền sở hữu. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận quyền sử dụng hợp pháp nhà và đất tại số nhà X, đường L, phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang là của chị L.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang đề nghị:

- Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.
- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của chị Đào Thị Kim L, 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định: Ngày 09/6/2000, UBND tỉnh Bắc Giang đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q762774 đối với thửa đất số 05 tờ bản đồ 09, địa chỉ: Số nhà X, đường L, phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang mang tên hộ gia đình ông Đào Hữu Tr. Ngày 25/4/2011, vợ chồng ông Đào Hữu Tr, bà Nguyễn Thị M và các con của ông Tr, bà M là anh Đào Hữu Tr<sup>2</sup> và chị Đào Thị Thu Tr<sup>1</sup> đã ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nói trên với giá 8,5 tỷ đồng cho chị Đào Thị Kim L. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được công chứng tại Phòng Công chứng T do bà Hoàng Thị B là

Công chứng viên chứng nhận. Các bên chưa làm thủ tục đăng ký tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất.

Phía chị L, ông Tr, chị Tr1 và anh Tr2 đều trình bày: Sau khi 2 bên ký Hợp đồng chuyển nhượng thì chị L đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông Tr, bà M và vợ chồng ông Tr, bà M đã L biên bản giao nhà và đất ở cho chị L. Trên đất có ngôi nhà trần 2,5 tầng. Do vợ chồng ông Tr, bà M không có nhà để ở nên chị L đã cho vợ chồng ông Tr bà M ở nhờ một gian nhà bếp và tầng 2 cùng gian gác xép từ khi 2 bên L Hợp đồng chuyển nhượng đến nay. Phía nhà ngoài tầng 1 thì chị L cho vợ chồng anh Sâm chị Tr1 thuê để bán hàng từ đó đến năm 2014 thì vợ chồng anh Sâm chị Tr1 chuyển đi nơi khác và không thuê nhà của chị L nữa. Hiện nay phía nhà ngoài tầng 1 thì chị L cho chị Đào Thị Thu Tr1 (con ông Tr) thuê để bán hàng quần áo.

Do vợ chồng bà M nợ tiền của vợ chồng ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị L nên vợ chồng ông T, bà L đã khởi kiện đến Tòa án đề nghị vợ chồng bà M trả tiền cho vợ chồng ông T, bà L. Theo Bản án Dân sự phúc thẩm số 06/2012/DSPT ngày 21/02/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã xử: “Buộc bà Nguyễn Thị M và ông Đào Hữu Tr có nghĩa vụ thanh toán trả cho ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị L 860.000.000 đồng tiền gốc và 159.285.204 đồng tiền lãi. Tổng cả tiền gốc và tiền lãi là 1.019.285.204 đồng”. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, vợ chồng ông T đã làm đơn đến Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B yêu cầu thi hành án. Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B đã nhiều lần ra thông báo về việc kê biên, xử lý tài sản của ông Tr và bà M là ngôi nhà và thửa đất nói trên để thi hành bản án nói trên. Nhưng chị L lại có đơn khởi kiện đến Tòa án đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Tr với chị L là có hiệu lực pháp luật. Cơ quan Thi hành án lại pH tạm dừng việc thi hành án để chờ kết quả giải quyết của Tòa án. Nay, vợ chồng ông T bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị L mà đề nghị Tòa án: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất L ngày 25/4/2011 giữa bà Nguyễn Thị M, ông Đào Hữu Tr, chị Đào Thị Thu Tr1, anh Đào Hữu Tr2 với chị Đào Thị Kim L là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của chị L và chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông T bà L.

Sau khi xét xử, chị L kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm với lý do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất L ngày 25/4/2011 giữa bà Nguyễn Thị M, ông Đào Hữu Tr, chị Đào Thị Thu Tr1, anh Đào Hữu Tr2 với chị Đào Thị Kim L là có giá trị pháp lý.

Xét yêu cầu kháng cáo của chị L, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Luật Công chứng năm 2006 thì văn bản công chứng chỉ có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan.

Theo Điều 688, Điều 692 của Bộ luật dân sự; Điều 46 của Luật đất đai và khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/11/2004 của Chính Phủ về thi hành Luật đất đai thì “Hợp đồng chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; Hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh góp vốn bằng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất”.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên ký kết được công chứng tại Văn phòng Công chứng T đó mới chỉ là sự thể hiện ý chí, quyền tự định đoạt của các bên. Như vậy để hợp đồng chuyển nhượng giữa chị L với gia đình ông Tr có giá trị pháp lý thì cần phải được đăng ký tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất. Do các bên chưa làm thủ tục đăng ký tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên chưa hoàn thành vì chưa thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

Theo bản án Dân sự phúc thẩm số 06/2012/DSPT ngày 21/02/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang thì vợ chồng ông Tr, bà M có nợ tiền của vợ chồng ông T, bà L từ ngày 13/01/ 2011 nhưng ngày 25/4/2011 vợ chồng ông Tr, bà M lại L Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho chị L để nhận của chị L số tiền là 8,5 tỷ đồng. Sau khi vợ chồng ông Tr, bà M nhận tiền của chị L thì vợ chồng ông Tr, bà M lại không thực hiện việc thanh toán tiền nợ cho vợ chồng ông T, bà L. Các đương sự đều trình bày là sau khi chuyển nhượng nhà và đất thì vợ chồng ông Tr đã L Biên bản bàn giao nhà cho chị L nhưng thực tế là sau khi chuyển nhượng nhà và đất cho chị L thì vợ chồng ông Tr, bà M vẫn sinh sống tại ngôi nhà trên đất nói trên.

Quá trình giải quyết vụ án thì chị L, bà M, ông Tr, chị Tr1 có nhiều lời khai mâu thuẫn nhau, cụ thể các lời khai của các đương sự như sau:

-Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 21/02/2017, chị L đã trình bày: “ Thực chất từ trước bà M có nợ tôi tiền mặt để kinh doanh, bà M không trả được nên đã trừ nợ cho bà M 01 tỷ lúc mua nhà. Số tiền còn lại sau trừ nợ tôi trả tiền mặt cho bà M, ông Tr hơn 6 tỷ tiền mặt”..... “Sau khi chị Như Tr1 không thuê nữa tôi cho chị Thu Tr1 là con gái ông Tr thuê để kinh doanh 4 triệu đồng 1 tháng”, (Bl 238; 239);

-Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 21/02/2017, ông Tr đã trình bày: “Tôi bán nhà và đất với giá 8,5 tỷ đồng,....Vợ chồng tôi đã nợ chị L hơn 1 tỷ...Chị L đã trả tiền mặt cho vợ chồng tôi hơn 6 tỷ...Số tiền nhận của chị L thì bà M đã trả cho nhà H Thành hàng xóm khoảng mấy tỷ”, (Bl 240);

-Tại Biên bản lấy lời khai ngày 04/8/2017 chị L trình bày: “Từ những năm 2006- 2009 bà Nguyễn Thị M có nhiều lần vay tiền của tôi, tôi có ghi vào sổ nợ của tôi. T đến ngày 29/3/2010 bà M và ông Tr còn nợ tôi 6,3 tỷ. Bà M và ông Tr đã vay tiếp của tôi 2,2 tỷ để trả tiền vào Ngân hàng Nông nghiệp thành phố B lấy giấy

chứng nhận QSDĐ ra vì trước đó Bà M và ông Tr đã thế chấp nhà và đất cho Ngân hàng để vay tiền. Tại nhà bà M tôi đã trao số tiền 2,2 tỷ cho ông Tr và bà M, bà M đã viết giấy Giấy Biên nhận vay tiền và cam kết trả nợ ngày 29/3/2010”.... “Phần mặt tiền của ngôi nhà tôi có L Hợp đồng cho chị Nguyễn Thị Như Tr1 ở số 04 ngõ 45 đường Nghĩa long, phường Lê Lợi, thành phố B thuê trong thời gian là 2 năm từ 2011-2013. Hết hạn Hợp đồng thì chị Nguyễn Thị Như Tr1 không thuê nữa thì chị Đào Thị Thu Tr1 con ông Tr và bà M có nhờ bán quần áo và hiện nay chị Thu Tr1 vẫn bán hàng tại đây. Tôi không lấy tiền thuê của chị Thu Tr1. Còn ông Tr và bà M thì tôi cho ở nhờ tại phần cuối tầng 1 và tầng 2. Do lúc đó ông Tr bị bệnh nặng, gia đình ông Tr khó khăn về kinh tế nên tôi đã không lấy tiền thuê nhà của ông Tr”.

-Tại phiên tòa hôm nay, anh T đại diện cho chị L trình bày: “ Trước khi 2 bên chuyển nhượng nhà và đất này thì vợ chồng bà M đã nợ của chị L 6,3 tỷ đồng. Ngày 29/3/2010, vợ chồng bà M đã vay tiếp của chị L 2,2 tỷ để trả vào Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn- Chi nhánh thành phố B để rút giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông Tr. Cùng ngày 29/3/2010, bà M đã viết giấy biên nhận vay tiền và cam kết trả nợ với chị L có nội dung vợ chồng bà M nợ của chị L 8,5 tỷ và thế chấp nhà và đất ở có diện tích nêu trên để đảm bảo cho số tiền đã vay của chị L”.

-Chị Tr1 cũng đã trình bày tại phiên tòa phúc thẩm: “Việc bố mẹ chị đã nợ tiền của chị L số tiền 6,3 tỷ từ trước khi 2 bên L Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất thì chị cũng có biết. Có 02 lần mẹ chị nhờ chị đến vay tiền của chị L với tổng số tiền là 1,5 tỷ đồng”.

Tòa án đã sao chụp các tài liệu có trong Hồ sơ vụ án tranh chấp Hợp đồng vay tài sản giữa bà Đỗ Thị Ng sinh năm 1959 ở số nhà M, đường L, thành phố B với bà Nguyễn Thị M và ông Đào Hữu Tr theo bản án Dân sự phúc thẩm số 88/2013/DSPT ngày 28/11/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang thì chị L và bà M đã khai như sau:

-Tại Đơn trình bày ngày 20/8/2012 và tại Biên bản lấy lời khai ngày 23/01/2013, chị L đã trình bày: “Khi 2 bên giao nhận tiền và giấy tờ nhà, đất giữa chúng tôi L Hợp đồng. Do bà M khó khăn nên tôi cho thuê lại nhà”, (BL 230- 279);

-Tại Biên bản lấy lời khai ngày 29/10/2013, chị L đã trình bày: “Vợ chồng bà M nợ tôi 6,4 tỷ, tháng 3/2010 vợ chồng ông Tr đã vay tiếp của tôi 2,1 tỷ trả cho Ngân hàng Nông nghiệp rút bìa đỏ ra. Tổng số tiền tôi cho vợ chồng bà M vay là 8,5 tỷ”, (BL 482-485);

-Tại Biên bản lấy lời khai ngày 12/6/2012, bà M đã trình bày: “Vợ chồng tôi thuê nhà của chị L với giá 2 triệu đồng/ 1 tháng”, (BL 147);

-Tại phiên tòa Dân sự phúc thẩm ngày 25/6/2012, bà M đã trình bày: “Vợ chồng tôi bán nhà để trả nợ cho Ngân hàng Công Thương và trả nợ cho những người khác mà vợ chồng tôi đã vay, mục đích tôi bán nhà là để trả nợ”, (BL 193);

-Tại phiên tòa ngày 02/8/2013, bà M đã trình bày: “Vợ chồng tôi đã nhận của chị L đủ 8,5 tỷ tiền mặt để trả cho Ngân hàng và những người khác mà tôi đã vay tiền gồm: Ngân hàng Nông nghiệp thành phố B; Ngân hàng Nông nghiệp Chi nhánh Xương Giang; Ngân hàng Công Thương và những người khác nữa”, (BL 341);

Như vậy, những lời trình bày của chị L, bà M, ông Tr và chị Tr1 đã nêu ở trên là mâu thuẫn với nhau, cụ thể là: Mâu thuẫn về việc chị L đã cho vợ chồng bà M ở nhờ lại nhà và đất sau khi chuyển nhượng; mâu thuẫn về việc thanh toán tiền chuyển nhượng giữa các bên; mâu thuẫn về việc vợ chồng ông Tr sử dụng số tiền của chị L sau khi chuyển nhượng để trả nợ.

Từ những chứng cứ nêu trên có đủ cơ sở xác định: Ông Tr, bà M, chị Tr1 và anh Tr2 đã xác L giao dịch chuyển nhượng nhà và đất tại số 157, đường Lê Lợi, phường Lê Lợi, thành phố B với chị L là giả tạo để nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ với người khác.

Như vậy, phải xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M, ông Đào Hữu Tr, chị Đào Thị Thu Tr1 và anh Đào Hữu Tr2 với chị Đào Thị Kim L được L ngày 25/4/2011 và công chứng tại Văn phòng công chứng T số 217/211 ngày 25/4/2011 là vô hiệu theo quy định tại Điều 127, Điều 129; Điều 410- Bộ luật dân sự năm 2005.

Việc Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B ban hành các Quyết định về việc cưỡng chế kê biên tài sản là 120m<sup>2</sup> đất ở tại thửa số 05 tờ bản đồ số 09 và tài sản gắn liền với đất tại số 157, đường Lê Lợi, phường Lê Lợi, thành phố B của vợ chồng ông Đào Hữu Tr để thi hành bản án Dân sự phúc thẩm số 06/2012/DSPT ngày 21/02/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang là có căn cứ theo điểm a khoản 1 Điều 35 Luật Thi hành án Dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của chị L về việc đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị L với ông Tr, bà M, chị Tr1 và anh Tr2 là có căn cứ.

Như vậy, kháng cáo của chị Đào Thị Kim L là không có cơ sở chấp nhận. Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

Tuy nhiên bản án sơ thẩm đã xác định việc chuyển nhượng nhà và đất giữa chị L với ông Tr, bà M, chị Tr1, anh Tr2 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và áp dụng Điều 128 BLDS năm 2005 là không chính xác. Tòa sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về nội dung trên.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của chị Đào Thị Kim L, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

Áp dụng khoản 3, 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 46 của Luật đất đai năm 2003 (được sửa đổi bổ sung năm 2009). Khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/11/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai. Điều 127; Điều 128; Điều 163; Điều 165; Điều 167; Điều 168; Điều 199; Điều 410; Điều 471; Điều 474; Điều 688; Điều 692; Điều 697 của Bộ luật dân sự. Điều 27- Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án xử:

1- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đào Thị Kim L về việc:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đào Thị Kim L với bà Nguyễn Thị M, ông Đào Hữu Tr, chị Đào Thị Thu Tr1, anh Đào Hữu Tr2 L ngày 25/4/2011 đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng T số 217/211 ngày 25/4/2011 là Hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận vợ chồng chị L có quyền sử dụng và quyền sở hữu hợp pháp đối với 120m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 05 tờ bản đồ số 09, đất đã được UBND tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đào Hữu Tr số Q762774 ngày 09/6/2000; Địa chỉ: Số nhà X, đường L, phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

2- Chấp nhận yêu cầu độc L của ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị L về việc: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M, ông Đào Hữu Tr, chị Đào Thị Thu Tr1, anh Đào Hữu Tr2 với chị Đào Thị Kim L L ngày 25/4/2011 đã được Văn phòng Công chứng T công chứng số 217/211 ngày 25/4/2011 vô hiệu.

3- Án phí DSST:

-Chị Đào Thị Kim L phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2010/003329 ngày 05/7/2016 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B. Xác nhận chị L đã thi hành xong án phí DSST.

- Hoàn trả ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2010/003357 ngày 21/7/2016 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

4- Án phí DSPT: Chị Đào Thị Kim L phải nộp 300.000 đồng án phí Dân sự phúc thẩm. Xác nhận chị L đã nộp đủ 300.000 đồng là tiền tạm ứng án phí kháng

cáo, tại Biên lai thu tiền số AA/2012/06110 ngày 09/3/2017, tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B, 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 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, Điều 7a, Điều 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TAND thành phố B;
- CCTHADS thành phố B;
- Các đ-ơng sự;
- L- u HS vụ án; Lưu VP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

**Phạm Thị Minh Hiền**