

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 81/2017/DS- PT

Ngày 18/12/2017

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền
với đất*”

**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 Nguyễn Gia Lương.

Ông Nguyễn Như Hiên.

-Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thiêm.

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

Trong ngày 18/12/2017, 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 69/2017/TLPT-DS ngày 17/4/2017 về “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất*”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 26/2017/DSST ngày 15/8 /2017 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 79/2017/QĐPT-DS ngày 18/10/2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 88/2017/QĐPT-DS ngày 03/11/2017 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** 1. Ông Lương H (tức Lương Văn H), sinh năm 1945, (có mặt);

2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1949, (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn C, tổ dân phố G, phường D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

*** Bị đơn:** Chị Vũ Thị H, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Số nhà A, đường L, khối B, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

*** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:** Ông Lê Viết Ph, sinh năm 1976, (có mặt).

Địa chỉ: Số X, tổ Y, phường D, quận C, thành phố Hà Nội.

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

1. Chị Lương Thị A, sinh năm 1974- Con ông H, (có mặt).
2. Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1984- Chồng chị A, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà B, đường H, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

3. Văn phòng công chứng X.

Địa chỉ: Số C, đường L, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Nguyên đơn là ông Lương H và bà Trần Thị L đều trình bày như sau:** Ông bà là bố mẹ đẻ của chị Lương Thị A, giữa ông bà và chị Vũ Thị H không có mối quan hệ gì. Khoảng tháng 01/2015, chị A và anh Nguyễn Văn D là chồng chị A có nhờ ông bà ký giấy chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất của ông bà tại thôn C, phường D, thành phố B cho chị H với mục đích để chị A vay tiền của chị H để chị A kinh doanh. Chị A cũng đã nói với ông bà là: “Chị H đã có thỏa thuận với chị A là chị H sẽ không làm thủ tục sang tên cũng như chuyển nhượng nhà và đất của ông bà cho người khác” nên ông bà đã đồng ý. Ngày 08/01/2015, anh D đưa ông bà đến Văn phòng công chứng X, tại đây ông bà đã ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho chị H theo mẫu đã viết sẵn nhưng ông bà cũng không gặp chị H. Văn phòng công chứng cũng không làm thủ tục gì khác, ông và bà cũng không phải trả một khoản tiền cũng như được nhận một khoản tiền gì từ việc ký kết này. Tối cùng ngày thì chị A đã đưa cho ông bà xem Giấy biên nhận có nội dung: “Chị A vay của chị H 2.000.000.000 đồng, chị H đã thỏa thuận là Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất này để bảo đảm khoản cho khoản tiền vay của chị A đối với chị H. Chị H cam kết là không sang tên chuyển nhượng nhà đất của ông, bà đến khi nhận được tiền do chị A trả”.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất mà vợ chồng ông bà đã ký kết ngày 08/01/2015, tại Văn phòng công chứng X chỉ để làm tin, để chị H đồng ý cho chị A vay tiền. Chị H cũng không đến nhà ông bà để xem xét cụ thể về đất và các công trình trên đất của ông bà. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất do ông bà ký cũng không thể hiện được nhà cấp 4 mà ông bà đã xây trên đất.

Tại Điều 2 của Hợp đồng quy định về giá chuyển nhượng và Ph thức thanh toán có nội dung:

“1-Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền nêu tại Điều 1 của Hợp đồng do hai bên tự thỏa thuận;

2 – Ph thức thanh toán: Tiền mặt;

3- Việc thanh toán số tiền nêu tại Điều 1 của Hợp đồng do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật không có sự chứng kiến của Công chứng viên”,

Mặc dù Hợp đồng đã quy định như vậy nhưng thực tế các bên cũng không có sự giao nhận tiền cũng như không có việc bàn giao tài sản.

Khi khởi kiện ban đầu, ông bà yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất vô hiệu; không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên Hợp đồng vô hiệu.

Ngày 23/5/2017, ông bà đã thay đổi yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất nêu trên với lý do chị H chưa thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cho ông bà theo quy định đã nêu trong Hợp đồng.

***Bị đơn là chị Vũ Thị H và người đại diện theo ủy quyền của chị H là ông Lê Viết Ph trình bày:** Chị H với vợ chồng ông Lương H và bà Trần Thị L không có quan hệ quen biết gì. Do chị H biết tin vợ chồng ông H và bà L có nhu cầu muốn bán nhà đất nên chị H đến nhà ông H và bà L tại thôn Chợ, phường D, thành phố B để thỏa thuận về việc mua nhà và đất của ông H, bà L. Sau khi hai bên đã thống nhất về giá, sáng ngày 08/01/2015, tại nhà ông H, chị H đã thanh toán 2.000.000.000 đồng là tiền chị H đã mua nhà và đất của ông H, bà L. Khi chị H giao tiền cho ông H và bà L thì không viết giấy biên nhận và chỉ có chị H cùng ông H và bà L mà không có người làm chứng. Cùng ngày 08/01/2015, chị H và vợ chồng ông H, bà L đến Văn phòng công chứng X, thành phố B để làm lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền đất với đất. Các bên cùng ký vào Hợp đồng và thực hiện thủ tục công chứng tại văn phòng công chứng. Việc giao dịch giữa chị H và vợ chồng ông H và bà L không liên quan đến người thứ ba. Sau khi ký kết Hợp đồng thì ông H và bà L đã ký bản cam kết với chị H là: “Để cho ông bà tiếp tục sử dụng nhà thời hạn dưới 01 năm kể từ ngày ký Hợp đồng và chưa bàn giao nhà đất cho chị H”. Tháng 10/2016, chị H yêu cầu ông H, bà L bàn giao nhà và chị H làm thủ tục đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để thực hiện việc sang tên Giấy chứng nhận QSDĐ nhưng ông H, bà L có đơn đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai dừng việc sang tên, chuyển nhượng đất của chị H. Nay, ông H và bà L khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất nêu trên thì chị H không đồng ý. Chị H đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng và buộc ông H và bà L phải trả nhà đất trên cho chị H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1-Chị Lương Thị A trình bày: Chị và chị Vũ Thị H có mối quan hệ làm ăn từ trước, ngày 08/01/2015 chị có hỏi vay của chị H số tiền 2000.000.000 đồng để kinh doanh và đã được chị H đồng ý. Chị và chị H thỏa thuận với nhau:

Chị mượn Giấy chứng nhận QSDĐ của ông H, bà L là bố mẹ của chị là để bố mẹ chị ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho chị H với mục đích đảm bảo cho khoản tiền mà chị H cho chị vay, đồng thời chị H có viết bản cam kết là: Chị H không sang tên Giấy chứng nhận QSDĐ của ông H, bà L đến khi chị H nhận được tiền do chị trả. Sau khi được bố mẹ chị đồng ý với những nội dung mà chị với chị H đã thỏa thuận, chồng chị là anh Nguyễn Văn D đã đón ông H, bà L ra Văn phòng công chứng X để ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho chị H. Tại Văn phòng công chứng, ông H, bà L đã ký Hợp đồng, khi đó không có mặt chị H, ngày hôm sau (09/01/2015) chị đưa chị H ra Văn phòng công chứng ký Hợp đồng và hoàn thiện nốt thủ tục. Số tiền 2000.000.000 đồng mà chị H cho chị vay đã được chị H chuyển vào tài khoản của anh D. Chị đã thanh toán cho chị H được 140.000.000 đồng và chị sẽ có kế hoạch thanh toán nốt tiền nợ còn lại của chị H. Chị nhất trí đối với yêu cầu của ông H, bà L, đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa ông H, bà L với chị H.

2- Anh Nguyễn Văn D trình bày: Anh là chồng chị Lương Thị A. Anh đồng ý với lời trình bày của chị A. Ngày 08/01/2015, anh đến đón ông H, bà L đến Văn phòng công chứng Xương Giang, ông H, bà L đã ký vào bản Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất theo mẫu mà văn phòng công chứng đã soạn trước mà không có chị H ở đó. Sáng ngày 09/01/2015, chị H từ Lạng Sơn đến gặp chị A, chị A đã đưa chị H ra Văn phòng công chứng ký Hợp đồng và hoàn thiện các thủ tục còn lại. Số tiền chị H cho chị A vay được chị H chuyển vào tài khoản của anh tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Lạng Sơn theo số tài khoản là: 8400205081849.

3-Văn phòng công chứng X (Văn phòng) thể hiện quan điểm tại công văn số 75 CV/2016 ngày 29/12/2016, như sau: Chiều ngày 08/01/2015, Văn phòng nhận được phiếu yêu cầu công chứng của ông H, bà L về việc đề nghị công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, sau khi kiểm tra toàn bộ giấy tờ, Văn phòng đã tiến hành lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền đất cho ông H, bà L và chị H. Các bên đã thống nhất ký vào Hợp đồng và ghi rõ họ tên. Việc ký kết Hợp đồng của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Do đó, Hợp đồng công chứng đã nêu trên là có giá trị pháp lý.

Theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 09/5/2017 thì các tài sản trên thửa đất của ông H, bà L gồm: 01 công trình nhà 3 tầng, diện tích sàn 74,1m²; 01 nhà cấp 4 lợp ngói diện tích 42,5m²; 01 nhà bếp sát nhà cấp 4 có diện tích 29,75m².

- Tại công văn số 785/VNPT-LS-NSTH về cung cấp thông tin điện thoại ngày 04/7/2017 của Viễn thông Lạng Sơn xác nhận: Số thuê bao 0919505773 là của chủ thuê bao: Vũ Thị H, sinh ngày 15/01/1987, số chứng minh thư nhân dân

082008468, địa chỉ: số 1, khu tái định cư M, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ thuê bao: Kiot số D- Bách hóa, phố K, phường H, thành phố Lạng Sơn; ngày kích hoạt: 05/04/2010; loại hình thuê bao: Trả sau.

- Chị A cung cấp cho Tòa án bản phô tô “Giấy biên nhận” do chị H viết và ký có nội dung: “Chị H ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông H và bà L có mục đích là đảm bảo khoản tiền 2.000.000.000 đồng mà chị H đã giao cho chị A. Chị H cam kết là không sang tên chuyển nhượng tài sản của ông H và bà L đến khi chị H nhận được tiền của chị A trả”, (BL 16).

-Ông Ph cung cấp cho Tòa án bản phô tô bản “Cam kết” có chữ ký của ông H và L có nội dung: “Ông H và bà L đồng ý bán toàn bộ tài sản là nhà và đất cho chị H với giá 2 tỷ đồng và đã nhận đủ tiền trước khi làm thủ tục công chứng Hợp đồng mua bán nhưng đề nghị được ở nhờ nhà đã bán đến khi chị H có nhu cầu sử dụng”, (BL 145).

Do có nội dung trên bản án số 26/2017/DS-ST ngày 15/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B đã áp dụng khoản 1 Điều 281, Điều 425 của Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 147, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 27 Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án xử:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 08/01/2015, được công chứng tại Văn phòng công chứng X giữa ông Lương H, bà Trần Thị L với chị Vũ Thị H.

2.Về án phí DSST: Chị Vũ Thị H phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Lương H và bà Trần Thị L 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2012/05875 ngày 22/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Bản án còn tuyên quyền kháng cáo, quyền thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 25/8/2017, anh Lê Viết Ph là người đại diện theo ủy quyền của chị Vũ Thị H làm đơn kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm với lý do bản án sơ thẩm đã xử không đúng và không giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm Nguyên đơn là ông Lương H và bà Trần Thị L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, Bị đơn là Vũ Thị H do anh chị anh Lê Viết Ph là người đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đơn sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Anh Lê Viết Ph trình bày: Chị H không đồng ý với bản án sơ thẩm vì lý do việc chuyển nhượng nhà và đất giữa vợ chồng ông H, bà L với chị H là hoàn toàn tự nguyện, Hợp đồng đã được công chứng và chứng thực tại Văn phòng Công chứng Xương Giang. Ông H, bà L đã giao giấy chứng nhận QSDĐ cho chị H, chị H cũng đã giao số tiền mua nhà là 2 tỷ đồng cho chị A là con gái của ông

H và L nhận thay. Trước kia chị H có trình bày là chị H đã giao tiền mua nhà cho ông H và bà L số tiền mua nhà 2 tỷ đồng là không đúng. Chị A cho rằng sau khi vay tiền của chị H thì đã trả cho chị H được 2 khoản tiền gồm: 140 triệu đồng và 650 triệu đồng do chị A khấu trừ khoản nợ của anh Nguyễn Tiến X và chị Đặng Thị Hương Tr sang cho chị H thì chị H không đồng ý vì theo chị H thì việc trả tiền của chị A không liên quan đến việc chuyển nhượng nhà và đất này.

Ông Lương H và bà Trần Thị L trình bày: Ông bà thừa nhận có ký vào Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất với chị H nhưng chị H chưa trả tiền cho ông bà. Ông bà cũng không ủy quyền cho chị A là con gái của ông bà nhận tiền thay. Trước kia chị H trình bày là đã trả tiền mua nhà cho ông bà nhưng nay lại thay đổi lời khai về việc trả tiền mua nhà cho chị A thì ông bà không đồng ý. Hiện nay con gái ông là chị Lương Thị Hải V sinh năm 1983 đã lấy chồng nhưng vẫn đang sống chung cùng ông bà. Chị Vân cũng có công sức đóng góp cùng ông bà trong quá trình ông bà làm nhà từ năm 2008.

Chị A trình bày: Chị thừa nhận có vay của chị H 2 tỷ đồng nhưng sau đó chị đã trả cho chị H 2 khoản tiền gồm: Lần thứ nhất trả 140 triệu đồng; Lần thứ 2 trả 650 triệu đồng do chị A khấu trừ khoản nợ của anh Nguyễn Tiến X và chị Đặng Thị Hương Tr sang cho chị H (cho anh X và chị Tr nợ tiền của chị A).

+ Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Tòa 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 không chấp nhận kháng cáo của chị H, 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, căn cứ vào quan điểm ý kiến của các đương sự và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Ngày 08/01/2015, tại Văn phòng công chứng X giữa ông Lương H, bà Trần Thị L với chị Vũ Thị H đã ký kết 01 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 183, tờ bản đồ 01, địa chỉ đất: Thôn C, phường D, thành phố B, diện tích: 289,5m² được công chứng tại Văn phòng công chứng X. Trong đó bên “chuyển nhượng” là ông H và bà L còn chị H là bên “nhận chuyển nhượng”.

Nay, vợ chồng ông H và bà L đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng nói trên với lý do Hợp đồng này ghi không đúng với các tài sản trên đất và ông bà cũng chưa nhận được tiền của chị H.

Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và hủy Hợp đồng chuyển nhượng nói trên.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Bị đơn là chị Vũ Thị H đã kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm với lý do Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với các quy định của pháp luật, chị H đã trả 2 tỷ tiền mua nhà và đất cho ông H và bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Ph đại diện cho chị H trình bày: Số tiền 2 tỷ đồng mà chị H nhận chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng ông H đã được trả cho chị Lương Thị A là con gái của ông H và bà L nhận thay. Đề nghị Hội đồng xét xử: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất đã được các bên ký kết tại văn phòng công chứng X.

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

Sau khi vợ chồng ông H và chị H ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất thì 2 bên đều thừa nhận là chưa có việc vợ chồng ông H bàn giao tài sản là nhà và đất tại Thôn C, phường D, thành phố B cho chị H.

Phía Bị đơn là chị H lúc ban đầu cho rằng đã trả 2.000.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng nhà và đất cho Nguyên đơn trước khi thực hiện ký kết Hợp đồng và cung cấp bản photo “giấy cam kết” có chữ ký của ông H, bà L với nội dung: “Ông H, bà L đã nhận đủ 2.000.000.000 đồng và ông H, bà L đề nghị chị H cho ở nhờ nhà đã bán cho đến khi chị H có nhu cầu sử dụng”.

Ông H và bà L đều không thừa nhận chữ ký của mình trong bản cam kết và trình bày là chưa nhận được tiền mua nhà do chị H trả.

Chị H cũng không cung cấp được bản chính của “giấy cam kết” này và cũng không có chứng cứ chứng minh về việc đã trả tiền cho ông H và bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Ph đại diện cho chị H thay đổi lời khai và trình bày: Số tiền 2 tỷ đồng mà chị H nhận chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng ông H đã được trả cho chị Lương Thị A là con gái của ông H và bà L nhận thay.

Chị A thừa nhận có quan hệ làm ăn từ trước chị với chị H, chị có vay của chị H 2.000.000.000 đồng. Chị A cung cấp bản photo “Giấy biên nhận” ghi ngày 08/01/2015 có nội dung: “Chị H cho chị A vay 2.000.000.000 đồng; ông H, bà L ký kết Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất như nêu trên để đảm bảo khoản tiền chị H cho chị A vay, chị H đã cam kết không sang tên chuyển nhượng tài sản của ông H bà L”.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H và bà L đã trình bày: Việc chuyển nhượng nhà và đất (tại thửa đất số 183, tờ bản đồ 01, địa chỉ đất: Thôn C, phường Dĩnh Kế, thành phố B, diện tích: 289,5m²) với chị H có liên quan đến chị Lương Thị Hải V sinh năm 1983 là con gái của ông bà đang sinh sống cùng ông bà. Thửa đất này do vợ chồng ông mua từ năm 2005 và đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận QSDĐ từ năm 2005. Năm 2008 thì vợ chồng ông đã làm nhà. Trong quá trình làm nhà thì chị Hải V cũng có tiền và

công sức đóng góp cùng với vợ chồng vì vậy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và các tài sản trên đất giữa vợ chồng ông với chị H không có chữ ký của chị V nên không hợp pháp. Ông H đã xuất trình sổ hộ khẩu hộ gia đình do công an thành phố B cấp ngày 14/8/2015 năm thể hiện: Chị Lương Thị Hải V là con của ông H và bà L, (BL 08-10).

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo sổ hộ khẩu do ông H cung cấp cho Tòa án thì hộ gia đình ông H, bà L có chị Lương Thị Hải V sinh năm 1983 là con gái ông H và bà L. Nay, ông H lại trình bày chị V cũng tiền và có công sức đóng góp cùng vợ chồng ông H khi vợ chồng ông H làm nhà.

Theo khoản 2 Điều 109 BLDS năm 2005 quy định thì việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của hộ gia đình có giá trị lớn phải được các thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý.

Theo khoản 4 Điều 68 BLTTDS quy định: “Trường hợp giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của 1 người nào đó mà không có ai đề nghị đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì Tòa án phải đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan”.

Để có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và các tài sản trên đất giữa vợ chồng ông với chị H có hợp pháp và có đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 109 BLDS năm 2005 hay không? Tòa án cũng cần phải đưa chị Lương Thị Hải V là con gái của ông H và bà L vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 68 BLTTDS.

Đây là tình tiết mới do ông H mới khai ra ở Tòa án cấp phúc thẩm, để đảm bảo 2 cấp xét xử, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận kháng cáo của chị H: Hủy bản án sơ thẩm đã xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308; Điều 310 chấp nhận kháng cáo của chị Vũ Thị H do anh Lê Viết Ph là người đại diện theo ủy quyền xử:

Hủy bản án sơ thẩm 26/2017/DSST ngày 15/8 /2017 của Tòa án nhân dân thành phố B xét xử về “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất” giữa ông H, bà L với chị H.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố B xét xử lại theo thủ tục chung.

Các đương sự chưa phải chịu án phí DSST và án phí DSPT.

Hoàn trả chị Vũ Thị H 300.000đ tiền tạm ứng án phí kháng cáo tại Biên lai thu tiền số AA/2012/06333 ngày 25/8/2017, tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

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