

TOÀ ÁN NHÂN DÂN

TỈNH BẮC GIANG

Bản án số: 52 /2022/DS-PT

Ngày 29-4-2022

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

V/v đòi quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA 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: Ông Nguyễn Xuân Thọ;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hương Giang; ông Nguyễn Văn Ngừ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hương Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Bắc Giang;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Tuyết - Kiểm sát viên;

Ngày 29/4/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc
thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 203/DSPT ngày 13/12/2021 về việc: Đòi
quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất vô hiệu.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án
nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang có kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2022/QĐXX - PT ngày
11/02/2022, và Quyết định hoãn phiên tòa số 80/2022/QĐ- PT ngày 30/3/2022
giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị Kh, sinh năm 1974 (có mặt);

Nơi cư trú: Thôn N, xã DT, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang;

- *Các đồng bị đơn:*

1. Bà Dương Thị L, sinh năm 1967 (có mặt);

2. Ông Phạm Đăng T, sinh năm 1956 là chồng bà L do bà L đại diện theo
ủy quyền (ông T vắng mặt);

Đều cùng địa chỉ cư trú: Thôn TM, xã NC, huyện TY, tỉnh Bắc Giang.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Phạm Thanh H, sinh năm 1960 (có mặt);
2. Anh Dương Tùng L, sinh năm 1991 (có mặt);
3. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1994 là vợ anh L do anh L đại diện theo uỷ quyền (chị T vắng mặt);

Đều cùng địa chỉ cư trú: Thôn KN, xã NC, huyện TY, tỉnh Bắc Giang.

4. Văn phòng Công chứng NTK, do ông NTK - Trưởng văn phòng đại diện theo pháp luật (vắng mặt);

Địa chỉ: Phố M, thị trấn CT, huyện TY, tỉnh Bắc Giang.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Dương Thị L, anh Dương Tùng L:* Bà Lê Thị Ngọc L - Luật sư của Văn phòng luật sư L L & cộng sự, Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31/10/2020, bản tự khai và các lời khai tiếp theo, bà Bùi Thị Kh trình bày:

Tháng 7/2018 được bà Giáp Thị L giới thiệu, bà Kh đồng ý nhận chuyển nhượng của bà L và ông T 167,8m² đất tại thửa số 85/1, tờ bản đồ số 61, địa chỉ thửa đất: Thôn LN, xã NC, huyện TY, tỉnh Bắc Giang, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/3/2013 mang tên bà Dương Thị L.

Ngày 09/7/2018 bà L viết bản cam kết chuyển nhượng đất với nội dung: Bà L, ông T chuyển nhượng cho bà Kh 168m² đất tại thửa 85/1, tờ bản đồ số 61 với giá 460.000.000 đồng bà L, ông T đã nhận đủ tiền.

Do bà L đang thế chấp quyền sử dụng thửa đất trên tại ngân hàng TCB Bắc Giang (sau đây viết là Ngân hàng) để vay tiền và còn nợ ngân hàng 287.100.000 đồng. Các bên thống nhất thoả thuận: Ngày 16/7/2018 bà Kh trả cho ngân hàng số tiền bà L còn nợ 287.100.000 đồng, số tiền này bà Kh đã đến Ngân hàng trả nợ như thoả thuận.

Sau khi trả tiền tại ngân hàng, ngày 17/7/2018 bà Kh và bà L cùng đến Ngân hàng xóa thế chấp và nhận lại bìa đỏ về. Sau khi xóa thế chấp tại ngân

hàng thì bà Kh cùng bà L, ông T đến Văn phòng công chứng NTK ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo nội dung hợp đồng thì vợ chồng bà L, ông T chuyển nhượng cho bà Kh diện tích 167,8m² đất ở tại thửa số 85/1, tờ bản đồ số 61. Hợp đồng chuyển nhượng không ghi tài sản gắn liền trên đất, nhưng thực tế trên đất có 01 nhà lợp mái tôn. Giá chuyển nhượng không ghi trong hợp đồng nhưng hai bên thỏa thuận là 747.000.000 đồng (bảy trăm bốn mươi bảy triệu đồng chẵn). Bà Kh đã giao cho vợ chồng bà L, ông T đủ 747.000.000 đồng (bao gồm 460.000.000 đồng ghi tại Giấy cam kết chuyển nhượng đất ngày 09/7/2018 + 287.000.000 đồng bà trả nợ thay cho bà L tại Ngân hàng).

Ngày 07/3/2019 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đã chỉnh lý trang sau của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sang tên cho bà Kh diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà L, ông T.

Do bà L đề nghị bà cho ở nhờ diện tích đất bà đã nhận chuyển nhượng để treo biển hợp tác xã măng Lục Trúc để được nhà nước hỗ trợ vay vốn ngân hàng lãi suất thấp nên bà đồng ý cho bà L mượn diện tích bà đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà L. Nhưng sau đó bà đã đòi nhà và đất nhiều lần nhưng bà L, ông T không trả.

Ngày 09/01/2020, bà đã chuyển nhượng lại diện tích 167,8m² đất tại thửa số 85/1, tờ bản đồ số 61 cho ông Phạm Thanh H, bà và ông H có lập hợp đồng và công chứng tại Văn phòng công chứng NTK nhưng ông H chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp.

Bà Kh khởi kiện yêu cầu bà L, ông T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao diện tích 167,8m² đất ở tại thửa số 85/1, tờ bản đồ số 61 và nhà lợp mái tôn trên đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2018 đã ký kết giữa bà và vợ chồng bà L.

Đối với yêu cầu phản tố của bà L yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2018 giữa vợ chồng bà L với bà Kh vô hiệu; Yêu cầu hủy phân thay đổi tại trang 4 GCNQSDĐ số BM 985212 ngày 15/3/2013 công nhận quyền sử dụng diện tích 167,8m² đất thuộc thửa số 85/1 tờ bản đồ số 61 cho bà Bùi Thị Kh vào ngày 07/3/2019; Yêu cầu xem xét giải quyết buộc bà phải hoàn

trả lại cho bà L số tiền 339.000.000 đồng, bà không đồng ý. Số tiền bà L đã chuyển vào tài khoản của bà là tiền bà L vay, không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Trường hợp hợp đồng vô hiệu bà Kh không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại bản tự khai và các lời khai tiếp theo, biên bản hòa giải bị đơn là bà Dương Thị L trình bày:

Năm 2015 bà có vay của Ngân hàng số tiền 400.000.000 đồng, do không có tiền trả nợ Ngân hàng.

Ngày 09/7/2018 tại gia đình bà L, bà Kh đồng ý cho bà L vay số tiền là 460.000.000 đồng, với lãi suất là 5.000 đồng/1.000.000 đồng/01 ngày. Các bên không viết giấy biên nhận vay tiền mà viết “bản cam kết chuyển nhượng đất” với nội dung vợ chồng bà chuyển nhượng cho bà Kh 168m² đất ở tại thửa đất số 85/1, tờ bản đồ số 61 với giá là 460.000.000 đồng. “Bản cam kết chuyển nhượng đất” có chữ ký của bà Kh, người viết bản cam kết là bà L, chồng là ông T, người làm chứng là Phạm Đăng Đ, bà Giáp Thị L chứng kiến. Sau khi viết bản cam kết chuyển nhượng đất bà Kh giao thêm cho bà 85.000.000 đồng tiền mặt.

Ngày 16/7/2018, bà L, bà Kh đến Ngân hàng, tại Ngân hàng, bà Kh trực tiếp trả số tiền bà còn nợ Ngân hàng 287.100.000 đồng. Tổng cộng bà Kh đã cho bà vay 372.100.000 đồng (287.100.000 đồng bà Kh trả vào khoản nợ của bà tại Ngân hàng + 85.000.000 đồng bà Kh giao ngày 09/7/2018).

Ngày 17/7/2018, Ngân hàng xóa thế chấp và trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Sau khi nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L, bà Kh về Văn phòng công chứng NTK ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà L, ông T chuyển nhượng cho bà Kh 167, 8m² đất ở tại thửa số 85/1, tờ bản đồ số 61. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi trên đất có tài sản, nhưng thực tế trên diện tích đất nêu trên có nhà ở, nhà bếp, nhà vệ sinh và nhà bán mái tôn làm sân cầu từ năm 2011. Tài sản trên đất là do vợ chồng anh Dương Tùng L chị Nguyễn Thị T xây dựng, vợ chồng anh L, chị T và hai con đang ở tại nhà, đất nêu trên. Sự thật là, bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Kh, mà chỉ vay tiền của bà Kh nhưng do không có tài

sản bảo đảm nên vợ chồng bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản tiền bà vay bà Kh.

Sau khi vay, bà đã có 08 lần chuyển khoản trả nợ bà Kh vào tài khoản số 2501205120185 tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh thành phố Bắc Giang, tổng số tiền đã trả là 523.000.000đồng, cụ thể như sau:

1. Ngày 22/8/2018 trả 250.000.000đồng (bút lục số 212);
2. Ngày 14/01/2019 trả 10.000.000đồng (bút lục số 203)
2. Ngày 17/01/2019 trả 100.000.000đồng (bút lục số 211);
3. Ngày 10/6/2019 trả 18.000.000đồng (bút lục số 207);
4. Ngày 24/7/2019 trả 30.000.000đồng (bút lục số 208);
5. Ngày 02/8/2019 trả 68.000.000đồng (bút lục số 210);
6. Ngày 26/9/2019 trả 20.000.000đồng (bút lục số 209);
7. Ngày 23/10/2019 trả 18.000.000đồng (bút lục số 207);
8. 31/12/2019 trả 9.000.000đồng (bút lục số 206).

Ngoài ra bà còn một số lần trực tiếp trả tiền mặt cho bà Kh (không có giấy tờ), tổng số tiền đã trả bà Kh bao gồm cả tiền chuyển khoản và trả trực tiếp là 624.000.000 đồng, bà không còn nợ tiền bà Kh.

Bà Kh làm thủ tục chỉnh lý mặt sau của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà Kh, bà không được biết. Khi bà Kh chuyển nhượng diện tích 167,8m² đất ở tại thửa số 85/1, tờ bản đồ số 61, cho ông H bà mới được biết. Bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2018 giữa vợ chồng bà với bà Kh là vô hiệu; yêu cầu hủy hợp đồng nêu trên; Yêu cầu hủy phần ghi nội dung thay đổi ngày 07/3/2019 tại trang 4 của GCNQSDĐ số BM 985212 ngày 15/3/2013. Yêu cầu bà Kh phải hoàn trả lại cho bà số tiền bà đã chuyển vào tài khoản của bà Kh sau khi đã trừ số tiền nợ bà đã chuyển thừa 339.000.000 đồng. Ngày 25/9/2021 bà L rút một phần yêu cầu phản tố: Không yêu cầu bà Kh trả số tiền 339.000.000 đồng.

Tại bản tự khai và các lời khai tiếp theo ông Phạm Đăng T trình bày:

Ngày 17/7/2018 ông cùng vợ là bà Dương Thị L và bà Bùi Thị Kh đến Văn phòng công chứng NTK để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 167,8 m² tại thửa số 85/1, tờ bản đồ số 61, mang tên chủ sử

dụng đất là bà Dương Thị L. Ông xác nhận chữ viết và chữ ký "T" "Phạm Đăng T" trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng là chữ viết và chữ ký của ông. Diện tích đất 167,8 m² nêu trên vợ chồng chị T, anh L đã xây dựng 01 nhà mái tôn làm nhà thi đấu, nhà bếp và công trình vệ sinh từ năm 2011, cuối năm 2011 vợ chồng ông đã nói miệng, tặng cho vợ chồng anh L, chị T nhưng chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Từ khi xây dựng công trình, vợ chồng chị T, anh L và các con sinh sống ổn định trên thửa đất đến nay. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Kh, vì ông ký hợp đồng để làm thủ tục vay tiền đảo sổ ngân hàng, không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T, anh Dương Tùng L trình bày:

Cuối năm 2011, bà Dương Thị L có nói miệng tặng cho vợ chồng anh chị diện tích đất 167,8 m² tại thửa số 85/1, tờ bản đồ số 61 mang tên chủ sử dụng đất là bà Dương Thị L nhưng chưa sang tên cho vợ chồng anh chị. Tháng 12/2011 vợ chồng anh chị đã xây dựng 01 nhà thi đấu, nhà ở, bếp, công trình vệ sinh. Việc bà Luyện thế chấp hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh chị không biết, không được bà Luyện bàn bạc thống nhất.

Bà Bùi Thị Kh khởi kiện ông Phạm Đăng Tiến và bà Dương Thị L anh chị đề nghị Tòa án giải quyết cho vợ chồng anh, chị được sở hữu, sử dụng toàn bộ khối tài sản mà vợ chồng anh, chị tạo dựng được trên thửa đất đang tranh chấp nói trên. Tranh chấp giữa bà Kh và bà Luyện, ông T, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai và biên bản ghi lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh H trình bày:

Ngày 09/01/2020 tại Văn phòng công chứng NTK ông và Bà Bùi Thị Kh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa số 85/1, tờ bản đồ số 61, diện tích 167,8m² đất ở với số tiền 1.450.000.000 đồng là tài sản riêng của ông, không liên quan gì đến vợ ông. Bà Kh đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên, ông làm thủ tục sang tên nhưng UBND xã NC không làm vì bà L đã có đơn tranh chấp. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Kh không thực hiện được ông sẽ có

trách nhiệm trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Kh; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Kh ông không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này, sau này có tranh chấp ông yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Tại bản tự khai và biên bản ghi lời khai bà Đỗ Thị H (vợ ông H) trình bày:

Ngày 09/01/2020, chồng bà là ông Phạm Thanh H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Bùi Thị Kh với số tiền 1.450.000.000 đồng, là của ông H không liên đến bà. Đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng trong vụ án bà Bùi Thị Kh khởi kiện bà Dương Thị L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng NTK do ông NTK đại diện trình bày:

Ngày 17/7/2018 bà Dương Thị L, ông Phạm Đăng T, trú tại: thôn Trại Mới, xã Ngọc Châu, huyện TY và bà Bùi Thị Kh, đến văn phòng công chứng NTK yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 985212 do UBND huyện TY cấp cho bà Dương Thị L đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện TY xác nhận xóa thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng, sổ hộ khẩu, chứng minh thư nhân dân của bà L, ông T, bà Kh đều đầy đủ và đảm bảo theo quy định tại Điều 40 Luật công chứng năm 2014. Văn phòng công chứng đã soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao cho các bên tự đọc lại, kiểm tra các thông tin ghi trên hợp đồng. Các bên nhất trí và cùng nhau ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng NTK công chứng số 868/quyển số 03/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 17/7/2018. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà L, ông T với bà Kh là đúng quy định tại Điều 40, 41 Luật công chứng năm 2014.

Ngày 27/7/2021, Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang tiến hành xem xét định giá tài sản, kết quả xác định được: Thửa đất 85/1, tờ bản đồ số 61 diện tích đo đạc thực tế là 203,6m². Phía bắc giáp đường thôn, phía đông giáp đất ông Dương Văn L, phía tây giáp đất ông Dương Văn C, phía nam giáp đường tỉnh lộ, tài sản trên đất gồm có:

- 01 nhà thi đấu diện tích 168,4m², trị giá 274.800.000 đồng;

- Mái vẩy lợp tôn phía trước nhà thi đấu diện tích 30,8 m² trị giá 2.400.000đồng;
- Sân bê tông phía trước nhà thi đấu diện tích 49,47m² trị giá 3.800.000đồng;
- Hàng rào lưới B40 quây quanh sân bê tông, diện tích 29,8m², trị giá 4.780.000đồng;
- 01 nhà bếp, 01 phòng ngủ diện tích 20,5m², trị giá 10.300.000đồng;
- 01 nhà vệ sinh trị giá 2.380.000đồng.

Tổng giá trị tài sản trên đất: 298.460.000đồng (Hai trăm chín mươi tám triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng);

- Giá đất ở vị trí 01 giáp đường tỉnh lộ 295: 10.000.000đồng/m².

Với nội dung vụ án như trên, bản án số 41/2021/DS- ST ngày 29/9/2021 của Toà án nhân dân huyện TY đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 244; Điều 227; Điều 228; Điều 229; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 117; Điều 119; Điều 357; khoản 2 Điều 468; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật dân sự;

Điều 95; Điều 167; Điều 168 của Luật đất đai;

Khoản 2, 5 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Kh. Buộc bà L, ông T phải giao cho bà Kh quyền sử dụng thửa đất số 85/1, tờ bản đồ số 61, tại thôn Khánh Ninh, xã Ngọc Châu, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, diện tích đất 175,9m² (theo đo đạc hiện trạng thực tế), tứ cận thửa đất cụ thể như sau: cạnh phía Nam giáp đường tỉnh lộ 295 là 9,70m; cạnh phía Bắc giáp đường bê tông thôn là 8,52m; cạnh phía Đông giáp đất nhà ông Luân là 19,35m; cạnh phía Tây giáp đất nhà ông Cầu là 19,40m (có sơ đồ kèm theo).

Giao cho bà Kh sở hữu sử dụng tài sản trên diện tích đất gồm có nhà thi đấu cầu diện tích 168,4m² trị giá 274.800.000 đồng; nhà bếp và phòng ngủ trị giá 10.300.000 đồng; nhà vệ sinh khép kín trị giá 2.380.000 đồng. Tổng giá trị tài sản là 287.480.000 đồng.

Bà Kh phải có trách nhiệm trả cho bà L, ông T số tiền 287.480.000 đồng tài sản trên đất và 81.000.000 đồng giá trị diện tích đất tăng so với hợp đồng chuyển nhượng. Tổng cộng là 368.480.000 đồng.

2. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bà L gồm:

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2018 giữa vợ chồng bà L ông T với bà Kh vô hiệu và hủy hợp đồng.

- Yêu cầu hủy phần điều chỉnh, sang tên cho bà Kh vào tháng 03/2019 tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất seri BM985212 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 15/3/2013 cho bà L đối với thửa đất số 85/1, tờ bản đồ số 61, tại thôn Khánh Ninh, xã Ngọc Châu, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Dương Thị L yêu cầu bà Bùi Thị Kh phải hoàn trả bà Dương Thị L số tiền là 339.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 13/10/2021, bà Dương Thị L, anh Dương Tùng L kháng cáo có cùng nội dung:

Nội dung kháng cáo: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2018 vô hiệu, hủy phần thay đổi tại trang 4 GCNQSDĐ số BM 985212 ngày 15/3/2013; đề nghị xem xét lại án phí, chi phí định giá tài sản, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Ngày 25/10/2021, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang có quyết định kháng nghị số 18/QĐKNPT – DS ngày 25/10/2021 kháng nghị bản án sơ thẩm.

Nội dung kháng nghị:

Tại thời điểm hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng trên thửa đất số 85/1 đã có các công trình xây dựng kiên cố gồm nhà thi đấu; nhà bếp và phòng ngủ; nhà vệ sinh; sân; hàng rào đã được định giá có tổng giá trị là 318.593.000đ. Bà L cho rằng, không chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho bà Kh, mà chỉ vay tiền của bà Kh. Nên xác định bà L, ông T không chuyển nhượng tài sản trên đất cho bà Kh nên Hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được quy định khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự.

Xác định số tiền 523.000.000đồng bà L đã chuyển trả bà Kh từ ngày 22/8/2018 đến ngày 31/12/2019, có liên quan đến việc bà L đã nhận của bà Kh 460.000.000đ ngày 09/7/2018 và số tiền 287.100.000đ bà Kh đã trả Ngân hàng thay cho bà L. Bà L, ông T ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Kh ngày 17/7/2018 là để được bà Kh cho vay tiền. Do vậy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự. Bà L yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 17/7/2018 giữa bà L, ông T với bà Kh vô hiệu; Yêu cầu hủy phần điều chỉnh, sang tên cho bà Kh ngày 7/3/2019 tại trang 4 GCNQSDĐ số BM 985212 do UBND huyện TY cấp ngày 15/3/2013 cho bà L là có cơ sở để chấp nhận;

Về tài sản trên đất: Tại biên bản định giá ngày 27/7/2021 (bút lục số 178 - 180) đã ghi:

Nhà thi đấu $168,4m^2 \times 2.720.000đ \times 60\% = 274.800.000đ$;

Nhà bếp và phòng ngủ $(3,5m \times 6,3m) \times 860.000đ \times 60\% = 10.300.000đ$;

Nhà vệ sinh $(3,5m \times 2,3m) \times 4.230.000đ \times 70\% = 2.380.000đ$.

Tòa án đã xác định các tài sản trên đất nêu trên là của bà L, ông T và xử giao cho bà Kh sở hữu, buộc bà Kh phải có trách nhiệm trả cho bà L, ông T 287.480.000đ.

Nếu với số diện tích, đơn giá, tỷ lệ % giá trị còn lại của nhà bếp, phòng ngủ phải là 11.377.000đ; nhà vệ sinh phải là 23.836.000đ.

Tổng giá trị các tài sản trên phải là $274.800.000đ + 11.377.000đ + 23.836.000đ = 310.013.000đ$.

Việc Tòa án xác định giá trị các tài sản trên là 287.480.000đ và chỉ buộc bà Kh phải trả cho bà L, ông T 287.480.000đ là không đúng.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, xử hủy bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Kh không thay đổi, bổ sung, rút yêu cầu khởi kiện, bà L, anh L không thay đổi, bổ sung rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L và anh L trình bày:

Bản án sơ thẩm quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Kh là không đúng, vì giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở vị trí tương tự như thửa đất của bà L thì ở cùng thời điểm bà L ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho bà Kh theo kết quả trúng đấu giá được phê duyệt tại quyết định số 919/QĐ – UBND ngày 27/8/2018 của Ủy ban nhân dân huyện TY có giá khoảng 6.800.000đ/m², như vậy thửa đất của bà L có diện tích 203,6m² giá khoảng 1.384.000.000đồng ngoài ra trên thửa đất của bà L còn có các tài sản khác nhưng hợp đồng chuyển nhượng các bên chỉ thỏa thuận giá 460.000.000đồng là không phù hợp với giá trị thực của thửa đất giao dịch trên thị trường cùng thời điểm. Sự thật là bà L vay tiền của bà Kh việc hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo, để che giấu cho hợp đồng vay tài sản. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà L đã nhiều lần chuyển tiền tiếp tục trả nợ cho khoản tiền đã vay bà Kh. Mặt khác sau khi ký hợp đồng, bà L không bàn giao thửa đất cho bà Kh vì trên thửa đất còn có các công trình xây dựng là tài sản của vợ chồng anh L nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng không đề cập đến, như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L, ông T với bà Kh có đối tượng không thể thực hiện được. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2018 vô hiệu, hủy hợp đồng, hủy phần nội dung thay đổi tại trang 4 GCNQSDĐ số BM 985212 ngày 15/3/2013; đề nghị xem xét lại án phí, chi phí định giá tài sản, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Bà Bùi Thị Kh trình bày: Việc bà Kh và bà L, ông T ký kết hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, được công chứng đúng quy định của pháp luật, được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho bà Kh. Do bà L vay của bà nhiều món trong đó có 04 món vay từ ngày 06/10/2018 đến ngày 26/12/2018 tổng số tiền là 1.381.000.000đồng, khoản tiền này đã được giải quyết tại bản án số 09/2021/DS-ST ngày 26/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên.

Số tiền 523.000.000đồng bà L chuyển vào tài khoản của bà tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh thành phố Bắc Giang từ ngày

28/8/2018 đến ngày 31/12/2018 là đúng nhưng là để trả nợ cho các khoản vay khác bà Kh vay trước đó và đã được thanh toán xong nên bà đã hủy bỏ toàn bộ giấy tờ vay chứng minh việc bà Kh vay tiền. Khoản tiền bà L chuyển trả bà không phải để thanh toán cho số tiền 1.381.000.000đồng theo bản án số 09/2021/DS- ST ngày 26/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang trình bày quyết định kháng nghị số 18/QĐKNPT – DS ngày 25/10/2021 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS- ST ngày 29/9/2021 của Toà án nhân dân huyện Tân Yên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng không ảnh hưởng đến việc giải quyết kháng cáo. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 09/7/2018, bà L, ông T viết “Bản cam kết chuyển nhượng đất cho bà Kh với nội dung: Bà L, ông T bán cho bà Kh thửa đất số 85/1 bản đồ số 61 diện tích 168m², địa chỉ thửa đất: Thôn Lộc Ninh, xã Ngọc Châu, huyện TY với giá tiền 460.000.000đồng. Do bà L đang thế chấp quyền sử dụng thửa đất trên tại Ngân hàng để vay tiền và còn nợ Ngân hàng 287.100.000 đồng. Các bên thống nhất thoả thuận: Ngày 16/7/2018 bà Kh trả cho ngân hàng số tiền bà L còn nợ 287.100.000 đồng, số tiền này bà Kh đã đến Ngân hàng trả nợ như thoả thuận.

Ngày 17/7/2018 bà L, ông T ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho bà Kh thửa đất số 85/1, tờ bản đồ số 61, diện tích 167,8m². Hợp đồng được lập thành văn bản, được công chứng tại văn phòng công chứng NTK. Tại Điều 3 của hợp đồng ghi: Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng cùng giấy tờ và quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm hợp đồng được công chứng viên ký công chứng. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền

sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Sau khi ký kết hợp đồng bà L chưa giao, bà Kh chưa nhận đất.

Ngày 07/3/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TY đã ghi nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM985212 nội dung: Bà L chuyển nhượng cho bà Kh thửa đất số 85/1 tờ bản đồ số 16 theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/7/2018.

Do bà L không giao đất, bà Kh khởi kiện yêu cầu bà L phải bàn giao diện tích thửa đất đã chuyển nhượng cho bà Kh, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Kh.

Bà L, anh L kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2018 vô hiệu và huỷ hợp đồng, huỷ phần thay đổi trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM985212.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang kháng nghị đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Toà án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

[3] Xét kháng cáo của bà L, anh L và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang, Hội đồng xét xử thấy:

[3.1] Bà Kh cho rằng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L, ông T với giá thỏa thuận 747.000.000 đồng, bà Kh đã thanh toán đủ bao gồm số tiền 460.000.000 đồng bà L, ông T nhận ghi tại bản cam kết chuyển nhượng đất ngày 09/7/2018 (bút lục số 230) và 287.100.000 đồng bà Kh trả nợ thay cho bà L tại Ngân hàng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2018, trong thời gian từ ngày 22/8/2018 đến ngày 31/12/2019 bà L đã có 08 lần chuyển tiền trả bà Kh tổng số tiền là 523.000.000 đồng. Bà Kh thừa nhận việc bà L chuyển tiền là đúng nhưng là để trả nợ cho số tiền của khoản vay khác nhưng bà Kh không chứng minh được là bà L trả cho khoản vay nào.

[3.2] Bà L khẳng định việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm mục đích để bà Kh cho bà L vay tiền vào ngày 09/7/2018 và ngày 17/7/2018 (số tiền bà Kh trả nợ thay tại Ngân hàng), sau khi vay tiền của bà Kh, bà L đã 08 lần chuyển tiền trả nợ được bà L chứng minh bằng các Giấy nộp tiền

của các ngày 22/8/2018, ngày 14/01/2019, ngày 17/01/2019, ngày 10/6/2019, ngày 24/7/2019, ngày 02/8/2019, ngày 26/9/2019, ngày 23/10/2019 (từ bút lục số 70 đến bút lục số 76). Chứng cứ do bà L đưa ra phù hợp với các lệnh thanh toán các ngày 22/8/2018, ngày 14/01/2019, ngày 17/01/2019, ngày 10/6/2019, ngày 24/7/2019, ngày 02/8/2019, ngày 26/9/2019, ngày 23/10/2019 và sổ phụ thông tin tài khoản số 2501205120185 của bà Kh do Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh Bắc Giang II cung cấp (từ bút lục số 203 đến bút lục số 212).

Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về nghĩa vụ chứng minh: *Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp. Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó.*

Bà Kh khẳng định, bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà là sự thật, khoản tiền 523.000.000 đồng bà L trả vào các ngày sau ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 17/7/2018 là tiền bà L vay nhưng bà Kh không chứng minh được bà L trả cho khoản vay nào.

Bà L khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Kh là để vay tiền, bà L đưa ra đủ căn cứ để chứng minh việc trả nợ tiền vay.

Ngoài ra tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng, trên thửa đất số 85/1 còn có một số tài sản là công trình nhà thi đấu và một số tài sản là công trình xây dựng khác gắn liền với đất, theo lời khai của bà L và anh L thì các tài sản này thuộc quyền sở hữu của vợ chồng anh L nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng các bên không đề cập đến, hợp đồng thuộc trường hợp có đối tượng không thể thực hiện được nên vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự.

Mặt khác, gần thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân huyện TY cũng tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn xã NC thì giá trúng đấu giá được Ủy ban nhân dân huyện TY phê duyệt tại quyết định số 919/QĐ – UBND ngày 27/8/2018 thì thửa đất có vị trí tương tự như thửa đất 85/1, tờ bản đồ số 61 có giá khoảng 6.800.000 đ/m², thửa đất của bà L diện tích 203,6 m² giá khoảng 1.384.000.000 đồng ngoài ra trên thửa đất của bà L còn có các tài sản khác nhưng hợp đồng chuyển nhượng các

bên chỉ thỏa thuận giá 460.000.000đồng là không phù hợp với giá trị thực của thửa đất giao dịch trên thị trường cùng thời điểm

Từ những chứng cứ nêu trên, có đủ căn cứ để Hội đồng xét xử xác định sự thật là bà L vay tiền của bà Kh chứ không chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 85/1, tờ bản đồ số 61. Hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Bà L, anh L kháng cáo yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2018 giữa vợ chồng bà L với bà Kh vô hiệu là có căn cứ để chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự (*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu*).

[4] Đối với kháng cáo của bà L, anh L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy nội dung thay đổi trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM985212 Hội đồng xét xử thấy:

[4.1] Kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng:

Điều 423 Bộ luật dân sự quy định: Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây:

- a) Bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận;
- b) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng;
- c) Trường hợp khác do luật quy định.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông T với bà Kh là giả tạo và có đối tượng không thể thực hiện được nên vô hiệu ngay từ khi ký kết, không thuộc trường hợp hủy hợp đồng theo quy định tại Điều 423 Bộ luật dân sự. Mặt khác việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu đã giải quyết triệt để và triệt tiêu giá trị pháp lý của hợp đồng nên không phải tuyên hủy hợp đồng như yêu cầu của bà L, anh L.

[4.2] Kháng cáo yêu cầu hủy nội dung thay đổi trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM985212: Việc bà Kh đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện TY ghi nội dung thay đổi tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM985212 là thủ tục hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, khi các bên có tranh chấp và khởi kiện tại toà án, cơ quan hành chính có thẩm quyền căn cứ vào quyết định, bản án của

Toà án có hiệu lực pháp luật để ghi những biến động, thay đổi theo quy định của pháp luật về đất đai mà không tuyên huỷ các nội dung đã ghi thay đổi. Việc Toà án cấp sơ thẩm xem xét và đã xử bác yêu cầu của bà L là không đúng thẩm quyền quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 32 Luật tố tụng hành chính, nên cần huỷ phần bản án liên quan đến quyết định về nội dung này.

[5] Đối với kháng cáo của bà L, anh L đề nghị xem xét lại về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng; kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang về nội dung tài sản trên đất trị giá 287.480.000đ và chỉ buộc bà Kh phải trả cho bà L, ông T 287.480.000đ là không đúng. Hội đồng xét xử thấy:

Do yêu cầu khởi kiện của bà Kh không được chấp nhận nên bà Kh phải chịu tiền án phí, chi phí định giá tài sản và xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại Điều 147, Điều 156, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự và bà Kh không được nhận diện tích đất theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng, không được nhận tài sản trên đất nên bà Kh không phải trả tiền tài sản trên đất cho bà L, ông T.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy: Có đủ căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà L, anh L, Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2018 giữa bên chuyển nhượng bà Dương Thị L, ông Phạm Đăng T với bên nhận chuyển nhượng bà Bùi Thị Kh chuyển nhượng 167,8m² đất tại thửa 85/1 tờ bản đồ số 61 được Văn Phòng công chứng NTK công chứng số 868/2018, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/7/2018 vô hiệu. Do các bên đương sự không ai yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu nên không xem xét giải quyết.

Có đủ căn cứ để chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DSST ngày 29/9/2021 của Toà án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang về phần quyết định của bản án sơ thẩm giải quyết yêu cầu hủy nội dung ghi thay đổi tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất seri BM985212 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 15/3/2013 cho bà L đối với thửa đất số 85/1, tờ bản đồ số 61.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà L, anh L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 308; Điều 309; Điều 310; Điều 148, khoản 6 Điều 313, Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Dương Thị L, anh Dương Tùng L; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DSST ngày 29/9/2021 của Toà án nhân dân huyện TY, tỉnh Bắc Giang về phần quyết định của bản án đã xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Dương Thị L yêu cầu hủy phần điều chỉnh, sang tên cho bà Kh tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất seri BM985212 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 15/3/2013.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS - ST ngày 29/9/2021 của Toà án nhân dân huyện TY, tỉnh Bắc Giang.

Căn cứ vào Điều 91, khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 124; Điều 408 Bộ luật dân sự; Điều 195 Luật đất đai.

Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Kh về việc yêu cầu bà L, ông T phải giao cho bà Kh quyền sử dụng thửa đất số 85/1, tờ bản đồ số 61, tại thôn Khánh Ninh, xã Ngọc Châu, huyện TY, tỉnh Bắc Giang, diện tích đất 175,9m² (theo đo đạc hiện trạng thực tế).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Dương Thị L. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2018 giữa bên nhận chuyển nhượng: Bà Bùi Thị Kh, bên chuyển nhượng: Bà Dương Thị L, ông Phạm Đăng T, chuyển nhượng thửa 85/1 tờ bản đồ số 61 diện tích 167,8m² được Văn Phòng công chứng NTK công chứng số 868/2018, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/7/2018 vô hiệu.

3. Về chi phí định giá tài sản, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Kh phải chịu 2.250.000 đồng chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Xác nhận bà Kh đã nộp đủ.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Bùi Thị Kh phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đồng bà Kh đã nộp ghi tại biên lai số AA/2020/0000087 ngày 16/11/2021. Xác nhận bà Kh đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại bà Dương Thị L, ông Phạm Đăng T 8.775.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp ghi tại biên lai số AA/2020/0000339 ngày 06/4/2021 do Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang thu.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại bà Dương Thị L 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp ghi tại biên lai số 0011274 ngày 14/10/2021, trả lại anh Dương Tùng L 300.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp ghi tại biên lai số 0011275 ngày 14/10/2021 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang thu.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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 qui 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TAND huyện TY;
- CCTHADS huyện TY;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Xuân Thạo

