

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 17/2020/DS-PT

Ngày: 11- 02-2020

"V/v tranh chấp dân sự về hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, nhà ở và vay tài sản"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Giao.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Phương.

Ông Sỹ Danh Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Phan Trung
Quốc – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 11/02/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 477/2019/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm
2019, về việc “Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, nhà ở và hợp đồng vay tài sản”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2019/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2019
của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 486/2019/QĐ-PT
ngày 25 tháng 12 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số:
16/2020/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Bùi Văn N, sinh năm 1971 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp M.T 1, xã M.Q, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Bùi Văn N là Luật sư Lê
Văn Ng – Công ty Luật TNHH H.Đ.P – thuộc đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí
Minh (Có mặt);

Địa chỉ: A L.T.T, phường B.T, Quận B, Thành phố H.

2. Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Ấp M.T 1, xã M.Q, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Ngọc L là anh Thái Quang T, sinh năm 1975 (Có mặt);

Địa chỉ: Số C, N.T.M.K, Phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ngày 07/10/2019).

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

3.1. Chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Ấp M.T 1, xã M.Q, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền cho chị Nguyễn Thị P là anh Thái Quang T, sinh năm 1975 (Có mặt);

Địa chỉ: Số C, N.T.M.K, Phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ngày 07/10/2019).

3.2. Chị Nguyễn Thị Châu L1, sinh năm 1972 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp M.T 1, xã M.Q, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Nguyễn Thị Châu L1 là Luật sư Lê Văn Ng – Công ty Luật TNHH H.Đ.P – thuộc đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt);

Địa chỉ: A L.T.T, phường B.T, Quận B, Thành phố H.

3.3. Ngân hàng TMCP P.Đ, chi nhánh Đồng Tháp;

Địa chỉ: Số E, N.H, Phường G, thành phố C, Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật là chị Mai Thị U, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP P.Đ - chi nhánh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền là anh Triệu Trọng Đ, Chuyên viên quan hệ khách hàng (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số E, N.H, Phường G, thành phố C, Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 29/7/2019).

3.4. Anh Nguyễn Thanh N1, sinh năm 1983 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Xã M.T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Chị Nguyễn Thị Ngọc L và chị Nguyễn Thị P (Là bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án).

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn anh Bùi Văn N trình bày:

Vào ngày 23 tháng 01 năm 2018, bà Nguyễn Thị Ngọc L và bà Nguyễn Thị P có bán, chuyển nhượng cho anh N một căn nhà và đất tại thửa số 40, tờ bản đồ số 11, nằm trong diện tích đất 67,5m², tại trung tâm chợ M.Q, với giá

chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng; Ông N đã giao cho bà L và bà P số tiền 920.000.000 đồng, cách thức là ông nộp vào tài khoản vay của bà L tại ngân hàng P.Đ để bà P và bà L rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà đang thế chấp tại ngân hàng P.Đ, chi nhánh tỉnh Đồng Tháp để làm thủ tục chuyển nhượng nhà, đất cho ông N, nhưng bà P và bà L cố tình không làm thủ tục sang tên, qua bộ cho ông N và ông N đồng ý đưa tiếp cho bà P và bà L số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng ngày 23 tháng 01 năm 2018 là 480.000.000 đồng. Nay ông N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà P và bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và sở hữu căn nhà và đất tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 11 nằm trong diện tích 67,5m², đất tọa lạc tại ấp M.T 1, xã M.Q, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; Ông N đồng ý đưa tiếp cho bà P và bà L số tiền 480.000.000 đồng còn lại của hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 23/01/2018.

- Bị đơn chị Nguyễn Thị Ngọc L trình bày:

Vào ngày 23 tháng 01 năm 2018, chị L có bán, chuyển nhượng cho anh N một căn nhà và thửa đất số 40, tờ bản đồ số 1, với giá là 1.400.000.000 đồng, chị L đồng ý thực hiện hợp đồng, nhưng anh N phải thanh toán tiền cho chị L một lần, nhưng anh N không thực hiện; Nếu anh N muốn mua đất và nhà của chị L thì chị L đồng ý bán với giá 1.400.000.000 đồng. Còn đối với khoản vay tiền, chị Châu L1 yêu cầu chị L cùng liên đới với chị P trả số tiền 700.000.000 đồng thì chị L không đồng ý, vì chị L cho rằng không có liên quan cũng như không có mượn tiền của chị Châu L1, nên không đồng ý theo yêu cầu của chị Châu L1. Theo đơn khởi kiện của anh Bùi Văn N yêu cầu chị L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng chị L đồng ý, vì chị L không có nhận tiền của anh N số tiền 1.400.000.000 đồng; Nếu có chứng cứ chứng minh chị L nhận của anh N số tiền 920.000.000 đồng thì chị L yêu cầu anh N tiếp tục đưa số tiền 480.000.000 đồng cho chị L thì chị L sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất trên cho anh N; Nếu không có chứng cứ anh N nộp tiền vào ngân hàng thì anh N phải trả cho chị L 1.400.000.000 đồng thì chị L đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất trên cho anh N. Còn số tiền 700.000.000 đồng là khoản tiền vay riêng, phần này chị P là người vay tiền của chị Châu L1, chị L không đồng ý liên đới trả cho chị Châu L1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Châu L1 trình bày:

Thông nhất theo đơn khởi kiện của anh N, chị thống nhất theo yêu cầu của anh N là yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/01/2018 và đồng ý cùng anh N trả cho chị L số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng

ngày 23/01/2018 là 480.000.000 đồng. Chị Châu L1 yêu cầu chị P và chị L cùng liên đới trả số tiền vay 700.000.000 đồng. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 01 năm 2018, thực tế anh N đưa tiền cho chị L và chị P để rút bằng khoán ra tại Ngân hàng P.Đ, chi nhánh Đồng Tháp với số tiền là 920.000.000 đồng; Còn phần tiền 480.000.000 đồng là phần tiền còn nợ lại của hợp đồng chuyển nhượng ngày 23 tháng 01 năm 2018.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị P trình bày:

Chị Nguyễn Thị P, tuy có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất vào ngày 23/01/2018 cho anh N, nhưng tài sản nhà và đất chuyển nhượng không phải của chị P mà là của chị L, do đó chị P không có quyền lợi và nghĩa vụ gì đối với tài sản chuyển nhượng trên nên không phải có nghĩa vụ phải chuyển nhượng nhà và đất trên cho anh N và chị L1.

Về số tiền vay 700.000.000 đồng của chị Châu L1 là khoản nợ của cá nhân chị P nợ của chị Châu L1 làm biên nhận vay của chị L1, chị L không có cùng vay và sử dụng số tiền vay trên của chị L1 nên cá nhân chị P đồng ý trả cho chị L1 số tiền vay 700.000.000 đồng trên và chị L không liên quan gì đối với số tiền vay trên của chị Châu L1.

- Theo văn bản ý kiến và tại phiên tòa sơ thẩm Ngân hàng TMCP P.Đ (ủy quyền cho anh Triệu Trọng Đ) trình bày:

Hiện nay, theo hồ sơ bảo quản và cất giữ tại ngân hàng, thì ngày 23/01/2018 chị Nguyễn Thị Ngọc L có đến quầy giao dịch của ngân hàng TMCP P.Đ, chi nhánh tỉnh Đồng Tháp để nộp vào tài khoản của chị L số tiền 930.000.000 đồng. Khi thực hiện giao dịch, ngân hàng P.Đ Đồng Tháp đã yêu cầu chị L xuất trình chứng minh nhân dân và kiểm tra đối chiếu các thông tin hợp lệ để xác nhận là đúng bà L. Sau khi thực hiện giao dịch, chị Nguyễn Thị Ngọc L có ký vào Giấy nộp tiền kiêm lệnh chuyển tiền, thể hiện mục người nộp là Nguyễn Thị Ngọc L, người thụ hưởng là Nguyễn Thị Ngọc L và giao đầy đủ chứng từ cho bà L tự bảo quản và cất giữ; Đồng thời, ngân hàng P.Đ Đồng Tháp cũng đang lưu giữ tại kho bản chính; Ngân hàng P.Đ Đồng Tháp chỉ thực hiện giao dịch số tiền 930.000.000 đồng với bà L vào ngày 23/01/2018, nên chứng từ Giấy nộp tiền kiêm lệnh chuyển tiền có chữ ký của bà L, chữ ký của cán bộ P.Đ Đồng Tháp và con dấu tròn của P.Đ Đồng Tháp là hoàn toàn đúng bản chất giao dịch và có giá trị pháp lý.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 29 tháng 7 năm 2019, đại diện Ngân hàng TMCP P.Đ trình bày: Việc anh N1 trình bày là vào ngày 23/01/2018, anh N1 là người hỗ trợ tất toán cho khoản vay của chị Ngọc L là việc cá nhân của anh N1,

nhưng hiện nay hồ sơ lưu trữ tại Ngân hàng thể hiện là chị Ngọc L nộp số tiền 930.000.000 đồng; Nay ngân hàng P.Đ Đồng Tháp khẳng định lại cho Tòa án là thực tế vào ngày 23/01/2018 anh Bùi Văn N hay chị Nguyễn Thị Ngọc L nộp số tiền 930.000.000 đồng vào tài khoản của chị Ngọc L để tắt toán hồ sơ vay của chị Ngọc L tại ngân hàng P.Đ Đồng Tháp thì ngân hàng không biết chị L hay anh N nộp số tiền trên vào ngân hàng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh N1 trình bày:

Anh Nguyễn Thanh N1 là Giám đốc quan hệ khách hàng của Ngân hàng TMCP P.Đ, chi nhánh tỉnh Đồng Tháp; Ngày 23/01/2018 chứng từ tắt toán của chị Nguyễn Thị Ngọc L là do anh duyệt tắt toán, anh N là người nộp tiền vào tài khoản của chị L số tiền 930.000.000 đồng để tắt toán hồ sơ vay của chị L. Khi đến ngân hàng để tắt toán hồ sơ vay của chị Ngọc L là ngày 23 tháng 01 năm 2018 là có mặt anh N, chị P, chị Châu L1 (vợ anh N), chị Ngọc L và anh P (bạn với anh N), khi đến ngân hàng anh N là người đưa Tờ giấy thể hiện số tiền 930.000.000 đồng mà chị Ngọc L phải nộp tắt toán hồ sơ vay cho anh N ký nộp tiền, sau đó anh N nộp số tiền 930.000.000 đồng cho giao dịch viên tại quầy giao dịch của ngân hàng để tắt toán hồ sơ vay của chị L. Sau đó, anh N1 đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị L đứng tên vay tại ngân hàng cho anh N giữ và chị L cũng đồng ý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2019/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2019 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 24/2019/QĐ-SCBSBA ngày 27 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp đã quyết định:

Căn cứ các Điều 463, 466, 468, 500, 116, 118, 129 của Bộ luật dân sự; Điều 91, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Văn N về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị Ngọc L và chị Nguyễn Thị P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà, tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 11; đất tọa lạc tại ấp M.T 1, xã M.Q, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Buộc chị Nguyễn Thị Ngọc L và chị Nguyễn Thị P, tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà, tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 11; đất tọa lạc tại ấp M.T 1, xã M.Q, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/7/2018 của Tòa án và Sơ đồ đo đạc ngày 25 tháng 7 năm 2018 của Công ty B.L)

- Buộc anh Bùi Văn N, chị Nguyễn Thị Châu L1 phải trả tiếp số tiền 480.000.000 đồng cho chị Nguyễn Thị Ngọc L và chị Nguyễn Thị P (là số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng đất, nhà ngày 23/01/2018).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong, thì hàng tháng còn phải chịu lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

- Chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị Châu L1 (là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập), về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị P và chị Nguyễn Thị Ngọc L cùng liên đới trả số tiền vay còn nợ là 700.000.000 đồng.

- Buộc chị Nguyễn Thị P và chị Nguyễn Thị Ngọc L cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Nguyễn Thị Châu L1 số tiền 700.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong, thì hàng tháng còn phải chịu lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

Anh Bùi Văn N đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp M.T 1, xã M.Q, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Về chi phí tách bộ sang tên và chi phí kê khai đăng ký do anh Bùi Văn N chịu.

- Về án phí sơ thẩm:

+ Hoàn lại cho anh Bùi Văn N số tiền 27.000.000 đồng là tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0005319 ngày 11/5/2018, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

+ Hoàn lại cho chị Nguyễn Thị Châu L1 số tiền 19.000.000 đồng là tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 01590 ngày 03/11/2017, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

+ Chị Nguyễn Thị Ngọc L và chị Nguyễn Thị P phải chịu 35.300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chị Nguyễn Thị Ngọc L và chị Nguyễn Thị P phải chịu là 970.000 đồng; nhưng do anh Bùi Văn N đã nộp tạm ứng trước và đã chi xong, nên chị Nguyễn Thị Ngọc L và chị Nguyễn Thị P phải nộp số tiền 970.000 đồng để trả lại cho anh N.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự theo luật định.

Ngày 03 tháng 9 năm 2019, bị đơn chị Nguyễn Thị Ngọc L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị P kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm đã xét xử.

Tại Quyết định kháng nghị số: 19/QĐKNPT-VKS-DS ngày 16/9/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp kháng nghị bản án sơ thẩm số: 38/2019/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T kháng nghị cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm về nội dung và Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc chị L liên đới cùng chị P trả cho chị Châu L1 số tiền vay 700.000.000 đồng là không có căn cứ, vì chị L không ký tên vào biên nhận vay tiền và phía nguyên đơn cũng không chứng minh được chị L cùng chị P vay số tiền 700.000.000 đồng trên. Do đó, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp kháng nghị đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm và tuyên không buộc chị L liên đới cùng chị P trả số tiền 700.000.000 đồng cho chị Châu L1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Bùi Văn N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đồng ý bản án sơ thẩm đã xét xử.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P ủy quyền cho ông Thái Quang T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Bùi Văn N và bà Nguyễn Thị Châu L1 là Luật sư Lê Văn Ng trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của chị L và chị P; Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T đã xét xử; Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về vụ án như sau:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần kháng cáo của chị L và chị P; chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 19/QĐKNPT-VKS-DS ngày 16/9/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát

nhân dân tỉnh Đồng Tháp và không buộc chị L liên đới cùng chị P trả số tiền vay 700.000.000 đồng cho chị Châu L1. Về án phí và chi phí tố tụng đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến phát biểu của vị Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp, thụ lý giải quyết và xét xử vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định.

- Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa ngày 16/01/2020 các đương sự và vị luật sư có mặt tại phiên tòa.

[2] Theo nội dung đơn kháng cáo ngày 03/9/2019: Chị L và chị P kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số: 38/2019/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T, yêu cầu chấp nhận kháng cáo của chị L và chị P, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh N, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 23/01/2018 giữa chị L, chị P với anh N, chị L1, vì chị L và chị P cho rằng hợp đồng bị vô hiệu về hình thức và phía anh N chưa giao tiền chuyển nhượng cho chị L; Yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L1 về việc yêu cầu chị L cùng liên đới với chị P trả cho chị L1 số tiền vay 700.000.000 đồng, vì chị L cho rằng đây là khoản nợ riêng của cá nhân chị P.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 11/02/2020: Ông T đại diện theo ủy quyền của chị L và chị P thay đổi một phần nội dung kháng cáo là chị L ủy quyền cho anh T thừa nhận vào ngày 23/01/2018 anh N có chuyển vào tài khoản của chị L số tiền 920.000.000 đồng để chị L trả nợ Ngân hàng P.Đ và tại phiên tòa phúc thẩm ông T đại diện theo ủy quyền của chị L đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất trên cho phía anh N với điều kiện phía anh N trả thêm cho chị L 100.000.000 đồng. Nếu trường hợp phía anh N không đồng ý trả thêm 100.000.000 đồng cho chị L thì chị L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất trên vì cho rằng hợp đồng vô hiệu về hình thức. Chị P kháng cáo thừa nhận còn nợ tiền vay của chị Châu L1 số tiền 700.000.000 đồng và chị P đồng ý cá nhân chị P trả số tiền 700.000.000 đồng trên cho chị Châu L1, vì khoản nợ vay 700.000.000 đồng trên không liên quan đến chị L .

[3] Xét qua nội dung kháng cáo của chị Nguyễn Thị Ngọc L và chị Nguyễn Thị P, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

- Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất thửa số 40, tờ bản đồ số 11:

+ Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T đại diện theo ủy quyền của chị L đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho phía anh N với điều kiện phía anh N trả thêm cho chị L 100.000.000 đồng, nếu phía anh N không đồng ý trả thêm 100.000.000 đồng cho chị L thì chị L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất trên. Xét qua lời trình bày và yêu cầu kháng cáo trên của phía chị L là không có căn cứ nên không được chấp nhận, bởi lẽ: Tại phiên tòa phúc thẩm phía anh N không đồng ý trả thêm cho chị L 100.000.000 đồng và trong quá trình thu thập chứng cứ của Tòa án thì chị L đều thừa nhận có làm hợp đồng bán, chuyển nhượng cho vợ chồng anh N, chị L1 thửa đất số 40, tờ bản đồ số 11 và 01 căn nhà trên đất tại trung tâm chợ M.Q, huyện T với giá là 1.400.000.000 đồng và tại phiên tòa phúc thẩm ông T cũng thừa nhận là chị L có nhận của phía anh N số tiền chuyển nhượng 920.000.000 với hình thức do anh N chuyển vào tài khoản của chị L và số tiền 920.000.000 đồng mà anh N chuyển vào tài khoản của chị L để chị L chuyển nhượng nhà, đất cho anh N là số tiền có giá trị lớn, đồng thời ý chí của chị L cũng đồng ý chuyển nhượng nhà, đất trên cho anh N, chị L1. Do đó, buộc chị L phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và thửa đất số 40 trên cho anh N, chị L1; đồng thời buộc anh N, chị L1 phải có nghĩa vụ trả cho chị L số tiền 480.000.000 đồng còn lại trong hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp đúng pháp luật.

+ Đối với chị Nguyễn Thị P, tuy có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ngày 23/01/2018 trên, nhưng tài sản nhà và đất chuyển nhượng trên không phải của chị P, do đó chị P không có quyền lợi và nghĩa vụ gì đối với tài sản chuyển nhượng trên nên chị P không phải có nghĩa vụ chuyển nhượng nhà và đất trên cho phía anh N, chị L1, nhưng phải buộc chị P và chị L phải cùng có nghĩa vụ giao nhà và đất trên cho anh N, chị L1, vì nhà và đất trên do chị L và chị P quản lý, sử dụng.

- Về hợp đồng vay 700.000.000 đồng của chị Châu L1: Chị L kháng cáo không đồng ý liên đới cùng chị P trả cho chị Châu L1 số tiền vay 700.000.000 đồng và chị P kháng cáo đồng ý cá nhân chị P trả số tiền vay 700.000.000 đồng trên cho chị Châu L1. Xét qua yêu cầu kháng cáo trên của chị L và chị P là có căn cứ nên được chấp nhận yêu cầu kháng cáo này, bởi lẽ: Trong quá trình thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm thì chị

Châu L1 không có chứng cứ gì để chứng minh chị L có cùng chị P vay cũng như cùng chị P sử dụng số tiền vay trên của chị Châu L1, mà số tiền vay trên là do cá nhân chị P làm biên nhận vay của chị Châu L1 và chị P tại cấp sơ thẩm cũng thừa nhận còn nợ chị L1 số tiền vốn vay là 700.000.000 đồng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc chị L liên đới cùng chị P trả số tiền vay 700.000.000 đồng trên cho chị Châu L1 là chưa có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ buộc cá nhân chị P phải có nghĩa vụ trả cho chị L1 số tiền vay 700.000.000 đồng trên là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp đúng pháp luật.

[4] Xét đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh N, chị Châu L1 là có cơ sở một phần nên được chấp nhận một phần yêu cầu như Hội đồng xét xử phúc thẩm đã nhận định và phân tích trên.

[5] Xét kháng nghị số: 19/QĐKNPT-VKS-DS ngày 16/9/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T là hoàn toàn có căn cứ như Hội đồng xét xử đã nhận định và phân tích trên nên được chấp nhận.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tại phiên tòa phúc thẩm là hoàn toàn có cơ sở và phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[7] Từ những nhận định và phân tích trên, xét thấy kháng cáo của chị L và chị P là có căn cứ một phần và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ. Do đó, cần phải sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm như Hội đồng xét xử đã nhận định và phân tích trên là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp, đúng pháp luật.

[8] Về án phí:

- Do anh N và chị Châu L1 bị buộc thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 480.000.000 đồng chuyển nhượng cho chị L nên anh N và chị Châu L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở được công nhận và chị L không thuộc trường hợp được miễn, giảm án phí nên chị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo mức án phí không có giá ngạch theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về lệ phí, án phí Tòa án.

- Chị P bị buộc thực hiện nghĩa vụ dân sự và chị P không thuộc trường hợp được miễn, giảm án phí nên chị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Chị L và chị P được chấp nhận một phần kháng cáo nên chị L và chị P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[9] Về chi phí tố tụng: Do chị L bị buộc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên chị L phải có nghĩa vụ giao trả lại anh N 970.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Ngọc L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị P.

2. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

3. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2019/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Văn N về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị Ngọc L và chị Nguyễn Thị P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở (Hợp đồng mua bán nền + nhà) ngày 23/01/2018 tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp M.T 1, xã M.Q, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

5. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở (Hợp mua bán nền + nhà) ngày 23/01/2018 giữa chị Nguyễn Thị Ngọc L với anh Bùi Văn N, chị Nguyễn Thị Châu L1 tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 11, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho hộ bà Nguyễn Thị Ngọc L đứng tên, số vào sổ cấp GCN: CH00266 ngày 07/4/2010, tọa lạc tại ấp M.T 1, xã M.Q, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

6. Buộc chị Nguyễn Thị Ngọc L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho anh Bùi Văn N, chị Nguyễn Thị Châu L1 đứng tên sử dụng và sở hữu đối với diện tích 67.5m² (đất ở tại nông thôn) và 01 căn nhà cấp 4 trên đất thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 11 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở cho hộ bà Nguyễn Thị Ngọc L đứng tên, số vào sổ cấp GCN: CH00266 ngày 07/4/2010, tọa lạc tại ấp M.T 1, xã M.Q, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

7. Buộc chị Nguyễn Thị Ngọc L và chị Nguyễn Thị P có nghĩa vụ giao cho anh Bùi Văn N, chị Nguyễn Thị Châu L1 sử dụng, sở hữu diện tích 67.5m² (đất ở tại nông thôn) và 01 căn nhà cấp 4 trên đất nằm trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4 về M1 thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 11 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho hộ bà Nguyễn Thị Ngọc L đứng tên, số vào sổ cấp GCN: CH00266 ngày 07/4/2010, tọa lạc tại ấp M.T 1, xã M.Q, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

8. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi quyền sử dụng đất đối với diện tích 67.5m² (đất ở tại nông thôn) và quyền sở hữu nhà ở thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 11 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho hộ bà Nguyễn Thị Ngọc L đứng tên, số vào sổ cấp GCN: CH00266 ngày 07/4/2010, tọa lạc tại ấp M.T 1, xã M.Q, huyện T, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho anh Bùi Văn N, chị Nguyễn Thị Châu L1 đứng tên sử dụng và sở hữu theo quy định của pháp luật.

9. Các đương sự (chị Nguyễn Thị Ngọc L và anh Bùi Văn N, chị Nguyễn Thị Châu L1) có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục kê khai, đăng ký, tách chuyển và đứng tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 11 đang tranh chấp trên theo quy định của pháp luật. Về chi phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở do anh Bùi Văn N và chị Nguyễn Thị Châu L1 chịu.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện T và Mảnh Trích đo hiện trạng đất tranh chấp số: 02 – 2018 ngày 25/7/2018 của Công ty TNHH dịch vụ và đo đạc B.L).

10. Buộc anh Bùi Văn N, chị Nguyễn Thị Châu L1 cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Nguyễn Thị Ngọc L số tiền 480.000.000 đồng còn lại trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở ngày 23/01/2018.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án (anh N, chị Châu L1) chưa thi hành xong, thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành án xong.

11. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Châu L1.

11.1. Buộc chị Nguyễn Thị P có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Châu L1 số tiền vay vốn gốc là 700.000.000 đồng.

11.2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án (chị P) chưa thi hành xong, thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành án xong.

12. Về án phí:

12.1. Anh Bùi Văn N và chị Nguyễn Thị Châu L1 phải liên đới chịu 23.200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 27.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0005319 ngày 11/5/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Hoàn trả lại cho anh Bùi Văn N 3.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

12.2. Hoàn lại cho chị Nguyễn Thị Châu L1 số tiền 19.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 01590 ngày 03/11/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

12.3. Chị Nguyễn Thị Ngọc L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

12.4. Chị Nguyễn Thị P phải chịu 32.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

12.5. Hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị Ngọc L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0002729 ngày 16/9/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, Đồng Tháp.

12.6. Hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị P 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0002728 ngày 16/9/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, Đồng Tháp.

13. Về chi phí tố tụng: Chị Nguyễn Thị Ngọc L có nghĩa vụ giao trả lại anh Bùi Văn N 970.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

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

15. Trường hợp bản án, quyết định 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện T;
- CCTHADS huyện T;
- Phòng KTNV-THA TAND Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Ngọc Giao