

Bản án số: 48/2017/DS-PT

Ngày 27/9/2017

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
tài sản gắn liền với đất”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Tính.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Hữu Minh.

Bà Hoàng Thị Luận.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Chu Quang Duy, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Đình Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 41/2017/TLPT-DS ngày 20/7/2017 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2017/DSST ngày 21/3/2017 của Tòa án nhân dân thị xã T bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 47/2017/QĐ-PT ngày 25/8/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH sản xuất và thương mại V.

Do ông Nguyễn Duy V, chức vụ: Giám đốc, người đại diện theo pháp luật.

Địa chỉ: Thôn R, xã P, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số 24 ngõ C, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/9/2017) - Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Quang Hòa- Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Phạm Quang Hòa - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội - Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Khuất Thị H, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Phố C, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Anh Phạm Tiến Quyền, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số 62 Nguyễn Gia Thiều, phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh- Có mặt.

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

- Công ty TNHH S - Do ông Ryu Chang H (Giám đốc) là người đại diện theo pháp luật;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ryu Chang H: Bà Nguyễn Thị T - Nhân viên Công ty S;

Địa chỉ: Thôn R, xã P, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh- Có mặt.

- Văn phòng công chứng C - Do bà Ngô Thị Thu H (Trưởng văn phòng) là người đại diện theo pháp luật; Địa chỉ: Số 299 T, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh- Vắng mặt.

- Văn phòng công chứng H - Do bà Ngô Thị T (Trưởng văn phòng) là đại diện theo pháp luật; Địa chỉ: thị trấn C, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh- Vắng mặt.

- Ông Lê Văn L - Trưởng văn phòng công chứng Lê Văn L; Địa chỉ: thành phố B, tỉnh Bắc Ninh- Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số 24 ngõ C, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh- Có mặt.

- Doanh nghiệp tư nhân cơ khí T - Do bà Khuất Thị H (Chủ doanh nghiệp) là đại diện theo pháp luật; Địa chỉ: Số 6 phố C, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Anh Phạm Tiến Quyền - Địa chỉ: Số 62 Nguyễn Gia Thiều, phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh- Có mặt.

- Chị Nguyễn Thị Thu T - Thành viên Công ty V; Địa chỉ: thôn R, xã P, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh ủy quyền cho ông Nguyễn Duy V đại diện - Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn là Công ty V.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH sản xuất và thương mại V (sau đây gọi tắt là Công ty V) là ông Nguyễn Duy V và người đại diện theo ủy quyền

của ông V là bà Nguyễn Thị M trình bày: Ngày 29/10/2010 ông V đại diện cho Công ty V ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất cho bà Khuất Thị H tại Văn phòng công chứng C (viết tắt là VPCC C). Tài sản theo hợp đồng gồm:

- Nhà văn phòng: Định vị công trình như tổng mặt bằng thiết kế kèm theo giấy phép xây dựng số 103, do Sở xây dựng Bắc Ninh cấp ngày 16/6/2009; loại công trình cấp IV; chiều cao công trình 13,25m; diện tích xây dựng 155,25m<sup>2</sup>; diện tích sàn 465,75m<sup>2</sup>; kết cấu khung BTCT chịu lực mái lợp tôn, tường bao xây gạch;

- Nhà xưởng: Định vị công trình như tổng mặt bằng thiết kế kèm theo giấy phép xây dựng số 103, do Sở xây dựng Bắc Ninh cấp ngày 16/6/2009; loại công trình cấp IV; số tầng 01; diện tích xây dựng 1.850m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn 1.850m<sup>2</sup>; chiều cao công trình 9,3m tính từ sân đến đỉnh mái; kết cấu khung kèo thép, tường bao xây gạch, mái tôn.

Tài sản trên được xây dựng trên thửa đất số 9, tờ bản đồ số 06, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số AO 402469 do UBND tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 17/4/2009 mang tên Công ty V. Tuy nhiên khi ký hợp đồng không có các tài sản ghi trong hợp đồng, mà chỉ có nhà văn phòng xây thô năm 2009 (chưa trát, chưa có cổng cửa, chưa lát nền), không có nhà xưởng và tường bao quanh đất. Nội dung hợp đồng là ghi theo giấy phép xây dựng được cấp, đến tháng 6/2014 Công ty mới xây nhà xưởng và hoàn thiện nhà văn phòng. Ông V ký hợp đồng này do yêu cầu của bà H nhằm mục đích cho bà M (vợ ông V) vay của bà H 05 tỷ đồng. Công ty không ủy quyền cho bà M thay mặt công ty để vay tiền bà H. Khi ký hợp đồng tại VPCC C thì ông V không có bản chính GCNQSDĐ của Công ty V vì bà M đã mang thế chấp cho bà H. Giá trị tài sản ghi trong hợp đồng là 05 tỷ đồng, nhưng thực tế không có việc giao nhận tiền giữa ông V và bà H, không có việc bàn giao tài sản chuyển nhượng. Ngày 27/10/2014 Công ty V ký hợp đồng cho Công ty S thuê toàn bộ tài sản nêu trên đến tháng 8/2019, giá thuê là 9.907USD/tháng. Công ty S đã trả cho Công ty V 3.544.811.105đ tiền đặt cọc, tiền làm hệ thống phòng cháy chữa cháy, tiền thuê năm thứ nhất và một phần tiền thuê năm thứ hai. Sau khi thuê Công ty S đầu tư xây dựng các hạng mục với tổng số tiền là 3.229.742.600đ. Nay Công ty V yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/10/2010 đã ký giữa Công ty V và bà Khuất Thị H, đồng thời yêu cầu bà H trả lại GCNQSDĐ cho Công ty.

Bị đơn là bà Khuất Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bà H là anh Phạm Tiến Quyền trình bày: Ngày 29/10/2010 bà H và Công ty V có ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản tại VPCC C như nguyên đơn trình bày là đúng. Trước khi ký hợp đồng, bà H có đến công ty V để xem và thấy đúng như hợp đồng nên mới tiến hành ký. Sau khi ký hợp đồng bà H đã giao số tiền 05 tỷ đồng cho ông V

nhưng không lập biên bản giao nhận tiền, mà chỉ thể hiện ở Điều 3 của hợp đồng. Việc ông V cho rằng hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng với mục đích để bà H cho bà M vay 05 tỷ đồng là không đúng. Bà H xác nhận chữ ký trong giấy vay tiền ngày 29/10/2010 là của bà nhưng nội dung là do bà M tự viết, và bà H cho rằng bà chuyên cho vay tiền nên đã ký sẵn ở bên cho vay trong nhiều giấy vay tiền, có thể bà M đã lấy được tờ giấy đó rồi viết nội dung vào. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông V đã bàn giao tài sản, chìa khóa, GCNQSDĐ và các giấy tờ có liên quan đến tài sản trên cho bà H. Ngày 29/11/2012 bà H phải đi chấp hành án tù đến ngày 29/6/2015 về địa phương thì biết Công ty V đã cho Công ty S thuê lại toàn bộ tài sản là văn phòng và nhà xưởng đã chuyển nhượng. Bà H cũng cho rằng số tài sản nhận chuyển nhượng của Công ty V bà đã làm thủ tục tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh để đưa vào là tài sản của Doanh nghiệp tư nhân cơ khí T (sau đây gọi tắt là DNTN T) do bà làm chủ. Nay bà H không đồng ý việc nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng tài sản, và yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thuê tài sản giữa Công ty V với Công ty S, buộc Công ty V phải trả cho bà 3.544.811.105đ tiền cho Công ty S thuê nhà xưởng.

Đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH S (sau đây gọi tắt là Công ty S) là bà Nguyễn Thị T trình bày: Ngày 27/10/2014 Công ty có ký hợp đồng thuê nhà xưởng, nhà văn phòng và diện tích 4.820m<sup>2</sup> đất của Công ty V, thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 08/7/2014, đã trả cho Công ty V 3.544.811.105đ, từ quý IV năm 2015 do có việc tranh chấp về quyền sở hữu tài sản giữa Công ty V với bà H nên Công ty S tạm dừng việc thanh toán để chờ giải quyết. Ngoài ra công ty đã đầu tư xây dựng trên đất các hạng mục với tổng số tiền là 3.229.742.600đ. Nếu hợp đồng thuê tài sản giữa Công ty S với Công ty V bị hủy thì đề nghị Công ty V trả lại 3.544.811.105đ tiền thuê nhà xưởng đã trả để Công ty trả cho chủ sở hữu tài sản trên.

Bà Nguyễn Thị M trình bày: Ngày 29/10/2010 bà có vay của bà H số tiền 05 tỷ đồng, khi vay hai bên có viết giấy vay tiền. Sau khi nhận tiền bà M đã giao cho bà H bản gốc GCNQSDĐ của Công ty V, nhưng bà H yêu cầu ông V ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất nêu trên tại VPCC C. Khi ký hợp đồng hai bên không tiến hành thẩm định tài sản, nội dung hợp đồng được ghi theo giấy phép xây dựng nhưng thực tế thì tài sản chưa được xây dựng.

Chị Nguyễn Thu T trình bày: Chị xác nhận chữ ký trong biên bản họp Hội đồng thành viên của Công ty V là của chị, nhưng chị không đọc, không biết nội dung và không được bàn bạc gì về việc chuyển nhượng tài sản giữa Công ty V với bà H.

Ông Lê Văn L trình bày: Ngày 27/10/2014 có thực hiện việc công chứng hợp đồng thuê nhà xưởng giữa Công ty V với Công ty S. Sau khi đối chiếu bản chính GCNQSDĐ, kiểm tra nhà xưởng mới hoàn thành xây dựng và nghiên cứu các tài liệu, giấy tờ đều phản ánh khách quan, đảm bảo yêu cầu công chứng nên việc ra văn bản công chứng hợp đồng trên là đúng.

Bà Ngô Thị Thu H trình bày: Ngày 29/10/2010 ông V và bà H đến VPCC C yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất. Tại thời điểm công chứng các bên đều tự nguyện giao kết hợp đồng, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; giấy tờ các bên xuất trình đều là bản chính. Việc thanh toán số tiền chuyển nhượng, bàn giao tài sản và đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do hai bên tự thực hiện, VPCC không có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc thực hiện trên, không chứng kiến việc giao nhận tiền, tài sản giữa các bên. VPCC C đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H rút yêu cầu về việc Công ty V phải trả cho bà 3.544.811.105đ tiền cho Công ty S thuê tài sản. Công ty S không yêu cầu Công ty V trả lại số tiền đã nhận của Công ty S. Các bên đương sự đều không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm đã áp dụng Điều 122, 127, 128, 389, 425 Bộ luật dân sự 2005; Điều 111 Luật đất đai sửa đổi năm 2009; Điều 35, 36, 39, 41 Luật công chứng năm 2006; Điều 10, 14, 19, 23, 24, 55 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 118 Luật nhà ở năm 2014; Điều 5, 10, 11 Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ, xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty V về việc đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất giữa Công ty V và bà Khuất Thị H ngày 29/10/2010.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Khuất Thị H là hủy hợp đồng thuê tài sản giữa Công ty V và Công ty S, do Văn phòng công chứng Hoàng Phong ký ngày 27/10/2014.

3. Đình chỉ yêu cầu của bà Khuất Thị H về việc yêu cầu Công ty V trả số tiền 3.544.811.105đ.

Không xem xét giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu nêu trên do các đương sự không yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi án sơ thẩm xử, ngày 29/3/2017 đại diện theo pháp luật của Công ty V là ông V làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 03/4/2017 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã T kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã T.

Tại phiên tòa hôm nay bà Nguyễn Thị M là người đại diện theo ủy quyền của Giám đốc Công ty V giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã T.

Các đương sự không hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận Luật sư Phạm Quang Hòa bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu quan điểm, Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng và đánh giá sai lầm về nội dung. Giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Công ty V nhất trí với luận cứ của Luật sư, không bổ sung gì thêm.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H không nhất trí với luận cứ của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm về thủ tục tố tụng, ông Quyền cho rằng cấp sơ thẩm không vi phạm thủ tục tố tụng và nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên phán quyết của Tòa án nhân dân thị xã T.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn giữ nguyên quan điểm đề nghị hủy án sơ thẩm.

Các đương sự không ai tranh luận gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự pháp luật quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 BLTTDS xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 08/2017/DSST ngày 21/3/2017 của Tòa án nhân dân thị xã T, chuyển hồ sơ về cho cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Thứ nhất, ngày 01/9/2016, Tòa án nhân dân thị xã T ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử (BL 215A và 225) thì đến ngày 14/9/2016 và ngày

23/9/2016 mới mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (BL 221 và 224) là không đúng quy định của pháp luật về thủ tục hòa giải và chuẩn bị xét xử. Về nội dung phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và quyết định đưa vụ án ra xét xử thể hiện Tòa án không triệu tập người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thành viên Công ty V tham gia tố tụng là không đảm bảo quyền lợi của đương sự.

Thứ hai, ngày 30/12/2016 chị Nguyễn Thu T là thành viên Công ty V làm giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Duy V thay mặt tham gia tố tụng, tại giấy ủy quyền này không có điều khoản thỏa thuận ông V được ủy quyền lại cho người thứ ba. Tại Biên bản phiên tòa ngày 16/01/2017 và ngày 16/02/2017 Tòa án nhân dân thị xã T không đưa chị T tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Đến ngày 06/3/2017 ông Nguyễn Duy V với tư cách giám đốc Công ty V đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị M tham gia tố tụng. Tại phiên tòa ngày 16/3/2017 ông V và chị T đều vắng mặt và chưa được tổng đạt hợp lệ, nhưng Tòa án nhân dân thị xã T vẫn tiến hành xét xử vụ án là vi phạm thủ tục tố tụng. Trong vụ án này ông V tham gia với hai tư cách là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của chị T. Ông V chỉ ủy quyền cho bà M tham gia tố tụng với tư cách người đại diện theo pháp luật của Công ty V, nên ông V vẫn phải có mặt tại phiên tòa với tư cách người đại diện theo ủy quyền của chị T. Việc Tòa án nhân dân thị xã T tiến hành xét xử khi vắng mặt ông V và chị T là vi phạm thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Thứ ba, ngày 16/3/2017 Tòa án tiến hành xét xử vụ án và tuyên bố kéo dài thời gian nghị án đến ngày 21/3/2017 nhưng ngày 20/3/2017 Thẩm phán lại tiến hành thu thập chứng cứ (tiến hành xác minh đối với ông Nguyễn Văn Mùi và ông Lê Nguyên T- BL 500, 501) là vi phạm khoản 1 Điều 264 Bộ luật Tố tụng dân sự. Như vậy Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã T là có căn cứ pháp luật.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn một số thiếu sót như sau: Ngày 30/9/2016 Tòa án ra quyết định hoãn phiên tòa và ấn định vào ngày 28/10/2016, nhưng ngày 25/10/2016 Tòa án ra thông báo thay đổi ngày xét xử từ 28/10/2016 sang ngày 28/11/2016, như vậy thời hạn hoãn phiên tòa từ ngày 30/9 đến ngày 28/11/2016 (một tháng 28 ngày) là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự “Thời hạn hoãn phiên tòa là không quá một tháng”.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ do đương sự xuất trình, Thẩm phán đối chiếu, ký nhưng không đóng dấu Tòa án là không đúng quy định tại Điều 95 BLTTDS.

Đối với ủy quyền của người đại diện theo pháp luật của Công ty S thì ngày 10/3/2016 ông Ryu Chang H - Giám đốc Công ty S (Quốc tịch Hàn Quốc) có ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T tham gia tố tụng. Tuy nhiên, văn bản ủy quyền này chỉ có bản tiếng Việt mà không có bản tiếng Hàn Quốc là không hợp lệ.

[2] Về nội dung vụ án: Về tài sản chuyển nhượng, phía nguyên đơn cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản năm 2010 thì tài sản trên đất mới chỉ có nhà văn phòng xây thô (chưa trát, chưa có cổng cửa, chưa lát nền), không có nhà xưởng và tường bao quanh đất, hợp đồng xây dựng nhà xưởng của Công ty V ký năm 2014. Tuy nhiên, các nhân chứng là ông Lê Nguyên T (cán bộ địa chính xã P), ông Nguyễn Văn M (nguyên là bảo vệ Công ty V) trình bày vào năm 2010 Công ty V đã xây tường bao quanh Công ty, nhà kho và nhà 03 tầng như hiện nay, còn nhà xưởng thì đang xây móng, phần bê tông đã đổ xong. Phía bị đơn lại cho rằng khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì Công ty V đã có đầy đủ tài sản như ghi trong hợp đồng, việc ký hợp đồng này không phải nhằm mục đích để cho bà M vay tiền. Hội đồng xét xử thấy lời khai của các đương sự trong vụ án có sự mâu thuẫn, cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất giữa nguyên đơn, bị đơn với người làm chứng là ông T, ông M để làm rõ là chưa đầy đủ.

Ngoài ra, Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là Công ty TNHH sản xuất và thương mại V (Bên A) với bên nhận chuyển nhượng là bà Khuất Thị H (Bên B) ký ngày 29/10/2010. Tại Điều 1, tài sản chuyển nhượng: Bên A đồng ý chuyển nhượng và bên B đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ tài sản gắn liền với đất của bên A tại địa chỉ: xã P, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh, trong đó có hạng mục nhà xưởng: Tổng diện tích sàn: 1.850m<sup>2</sup>. Tài sản được xây dựng trên thửa đất số 9; tờ bản đồ số 06, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 402469 do UBND tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 17/4/2009 mang tên chủ sử dụng đất là Công ty TNHH sản xuất và thương mại V. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành thẩm định tài sản thì nhà xưởng trên thửa đất số 9 có diện tích thực tế là 2.708m<sup>2</sup>, nhiều hơn 858m<sup>2</sup>. Bản án sơ thẩm nhận định phần diện tích nhiều hơn này bà M đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không yêu cầu xem xét giải quyết vì diện tích trên được xây dựng trên đất của Công ty V, trong khi cấp sơ thẩm xử bác toàn bộ yêu cầu của Công ty V về việc đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất giữa Công ty V với bà Khuất Thị H ngày 29/10/2010, như vậy việc giải quyết vụ án là chưa triệt để.

Xét thấy những vi phạm, thiếu sót trên không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm. Do đó cần phải hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,



## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DSST ngày 21/3/2017 của Tòa án nhân dân thị xã T. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Công ty V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả Công ty V 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 02937 ngày 29/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã T.

Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét quyết định khi Tòa án nhân dân thị xã T giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND thị xã T;
- Chi cục THADS TX T;
- Các đương sự;
- Lưu hs.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Văn Tính**