TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC GIANG** Bản án số: 81/2023/DS-PT Ngày 09/5/2023 *V/v: Tranh chấp QSDĐ và tranh chấp giao dịch dân sự*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

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 Hà Giang;

Các Thẩm phán: bà Nguyễn Thị Hương Giang và ông Nguyễn Văn Ngữ.

- Thư ký phiên tòa: bà Trần Thị Mỹ Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa*:* ông Lương Thất Tùng - Kiểm sát viên trung cấp.

Trong ngày 09 tháng 5 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 198/2022/TLPT- DS ngày 15 tháng 12 năm 2022 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp giao dịch dân sự" do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Yên Dũng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 23/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 02 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 62/2023/QĐST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 23/2023/QĐ-PT ngày 09/03/2023; Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 11/2023/TB-TA ngày 28/03/2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 45/2023/QĐ-PT ngày 14/4/2023 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: thôn L, xã Tr, huyện Y, tỉnh Bắc Giang

***Bị đơn:**

1. Ông Đoàn Đình Ch, sinh năm 1957 (có mặt)

2. Bà Trần Thị Q, sinh năm 1959 (có mặt)

Cùng địa chỉ: thôn T, xã Q, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

3. Bà Hoàng Thị Ch1, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: số 258, đường Ng, phường Ng, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

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

1. Bà Hoàng Thị B, sinh năm 1964; Địa chỉ: thôn L, xã Tr, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

2. Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1985; Nơi ĐKHKTT: Tiểu đoàn x, sư Đoàn y, quân khu z, Bộ Quốc Phòng (vắng mặt).

3. Chị Nguyễn Thị Th, sinh năm 1990; Nơi ĐKHKTT: căn hộ 2102, Tòa nhà HHB, khu đô thị T, xã T, huyện Đ, thành phố H. (vắng mặt).

(Bà Hoàng Thị B, anh Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị Th do ông Nguyễn Văn S đại diện theo ủy quyền), ông S (có mặt).

4. Anh Đoàn Đình M, sinh năm 1982 (vắng mặt).

5. Chị Đoàn Thị Th1, sinh năm 1980 (vắng mặt).

6. Chị Hoàng Thị Ng, sinh năm 1976 (vắng mặt).

7. Anh Ngụy Văn Th2, sinh năm 1967 (vắng mặt).

8. Cháu Ngụy Văn H, sinh năm 2000 (vắng mặt).

9. Cháu Ngụy Văn Th3, sinh năm 2002 (vắng mặt).

10. Ông Nguyễn Th B1, sinh năm 1953 (vắng mặt).

Đều có địa chỉ: thôn T, xã Q, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. .

11. UBND huyện Y, tỉnh Bắc Giang do bà Phòng Thị Ng - Phó trưởng phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện Y đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng (theo văn bản ủy quyền số 1297/UBND – NC ngày 14/8/2020) (vắng mặt).

12. UBND xã Q, huyện Y, tỉnh Bắc Giang do bà Trịnh Thị L - Cán bộ văn phòng UBND xã Q đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng (theo văn bản ủy quyền số 194/UBND – NC ngày 25/8/2020) (vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn - ông Nguyễn Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn – ông Nguyễn Văn S trình bày: ngày 19/11/2009 ông và bà Hoàng Thị B có nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Đình Ch và bà Trần Thị Q diện tích đất 97,5m^2, trên đất có 01 nhà cấp bốn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ) mang tên hộ ông Đoàn Đình Ch. Địa chỉ thửa đất tại phố T, thôn T, xã Q, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Khi nhận chuyển nhượng ông Ch, bà Q có viết tay giấy chuyển nhượng đất ở và tài sản trên đất ngày 19/11/09 (tức ngày 19/11/2009). Nội dung là chuyển nhượng lô đất và nhà ở cấp bốn trên đất tại phố T, số bìa đỏ đất S781654, số tiền chuyển nhượng 280.000.000 đồng. Do bìa đỏ đất này đang thế chấp ở Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện Yên Dũng, phòng giao dịch Tân An nên ông cùng ông Ch lên Ngân hàng để trả tiền rồi rút sổ đỏ ra. Ông đưa cho ông Ch khoảng gần 200.000.000 đồng để rút sổ đỏ. Sau đó hai bên về nhà ông Ch, bà Q thanh toán nốt số tiền khoảng 80.000.000 đồng. Hai bên chỉ đưa tay, không lập biên bản giao nhận tiền. Ông Ch đưa cho ông giữ sổ bìa đỏ đất và giấy chuyển nhượng đồng thời giao cho ông quyền quản lý sử dụng đất trên. Hai bên thỏa thuận đến

ngày 31/01/2010 ông Ch, bà Q phải sang tên đất cho vợ chồng ông nhưng đến hạn ông Ch, bà Q không thực hiện được do ông Ch, bà Q không lo được kinh phí để sang tên.

Đầu năm 2010, ông cho vợ chồng chị Hoàng Thị Ng, anh Ngụy Văn Th2 thuê nhà đất này để ở, thời hạn thuê 01 năm, số tiền thuê 4000.000 đồng, chị Ng, anh Th2 đã trả đủ tiền thuê cho ông. Khi thuê thì giữa hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không làm hợp đồng, trả tiền thuê cũng không lập giấy tờ gì.

Cuối năm 2010, bà Hoàng Thị Ch1 là em ruột vợ ông có đòi số tiền ông nợ năm 2008 là 630.000.000 đồng, ông không có tiền trả nên đã thỏa thuận đưa cho bà Ch1 GCNQSDĐ mang tên hộ ông Ch mà ông nhận chuyển nhượng kể trên và giao cho bà Ch1 quyền quản lý nhà đất, mục đích là để cầm cố làm tin cho khoản nợ trên. Khi đưa GCNQSDĐ thì ông chỉ đưa tay, không lập biên bản giao nhận. Đầu năm 2017, bà Ch1 đòi ông số tiền 630.000.000 đồng, Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng xét xử buộc ông phải trả bà Ch1 tiền, ông đã thi hành khoản nợ trên đối với bà Ch1 đầy đủ nhưng bà Ch1 vẫn giữ GCNQSDĐ của ông. Cũng năm 2017, ông biết việc bà Ch1 và ông Ch, bà Q đã làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên từ ông Ch, bà Q cho bà Ch1 và bà Ch1 đã được cấp GCNQSDĐ năm 2013.

Nay ông đề nghị Tòa án công nhận giấy chuyển nhượng đất ở và tài sản trên đất ngày 19/11/09 giữa ông, bà B và ông Ch, bà Q là hợp pháp; đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) ngày 06/11/2013 giữa ông Ch, bà Q và bà Ch1 là vô hiệu; Đề nghị bà Ch1 trả lại đất cho ông.

Căn cứ để ông yêu cầu Tòa án tuyên HĐCNQSDĐ ngày 06/11/2013 là vô hiệu do ông Ch, bà Q đã chuyển nhượng đất trên cho ông năm 2009, sau lại có HĐCNQSDĐ ngày 06/11/2013 là không đúng. Ông mua nhà đất của ông Ch, bà Q là thật được ông Ch, bà Q thừa nhận; HĐCNQSDĐ ngày 06/11/2013 là giả tạo, ông Ch, bà Q bị lừa dối khi kí hợp đồng với bà Ch1.

Căn cứ ông yêu cầu bà Ch1 phải trả lại ông diện tích đất 97,5m^2 trên là: sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Ch, bà Q, đầu năm 2010 ông cho vợ chồng chị Ng, anh Th2 thuê nhà đất để ở. Cuối năm 2010, ông đưa cho bà Ch1 GCNQSDĐ và giao cho bà Ch1 quyền quản lý nhà đất trên mục đích để cầm cố làm tin cho khoản nợ 630.000.000 đồng ông vay bà Ch1 năm 2008. Nay ông đã trả xong nợ, nên ông đòi lại đất.

Việc UBND xã Q lưu giữ và cung cấp cho Tòa án 01 HĐCNQSDĐ ngày 06/11/2013 giữa ông Ch, bà Q và bà Ch1, tại trang 1 không có chữ viết tay là: "Trong đó có 22,3m^2 thuộc hành lang khống chế bảo vệ an toàn đường tỉnh lộ 299B"; và tại trang 2 không ghi số tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng và tại trang 3 không có chữ ký của anh Đoàn Đình M. Tại hồ sơ cấp GCNQSDĐ

cho bà Ch1 lưu tại Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai huyện Yên Dũng thì hợp đồng lại có thêm những nội dung trên. Những vấn đề này ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án xem xét để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn – ông Đoàn Đình Ch và bà Trần Thị Q thống nhất trình bày: ông, bà xác nhận ngày 19/11/2009 ông, bà có chuyển nhượng cho ông S, bà B diện tích đất 97,5m^2, trên đất có 01 nhà cấp bốn như ông S trình bày là đúng. Khi chuyển nhượng hai bên có viết tay giấy chuyển nhượng đất ở và tài sản trên đất ngày 19/11/09, giấy này chỉ có chữ ký của bên chuyển nhượng, không có chữ ký của ông S, bà B. Ngoài ra còn có chữ ký xác nhận đóng dấu của ông Nguyễn Th B1 - Phó Chủ tịch UBND xã Q. Ông B1 và UBND xã Q khai là chỉ chứng thực chữ kí của ông bà trong giấy chuyển nhượng viết tay này mà không chứng thực nội dung là chuyển nhượng đất là không đúng. Ông bà xác nhận việc thanh toán trả tiền và rút GCNQSDĐ tại Ngân hàng như ông S trình bày hoàn toàn đúng. Khi chuyển nhượng có thỏa thuận đến ngày 31/01/2010 ông bà phải sang tên quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ) cho ông S, bà B, nhưng đến hạn vẫn chưa sang tên được cho ông S, bà B vì chưa có kinh phí, khi đó ông S cũng không có ý kiến gì. Hơn 01 năm sau, ông S lên bảo ông bà làm thủ tục chuyển nhượng. Nay, ông bà khẳng định giấy chuyển nhượng ngày 19/11/2009 giữa ông bà và ông S, bà B là hợp pháp và nhất trí với yêu cầu của ông S đề nghị Tòa án công nhận giấy chuyển nhượng này là hợp pháp.

Đối với HĐCNQSDĐ ngày 06/11/2013 giữa ông, bà và bà Hoàng Thị Ch1, ông bà thừa nhận có ký HĐCNQSDĐ này. Tuy nhiên việc ký này là do ông bà bị lừa dối, không đúng ý chí của ông bà vì ông bà đã chuyển nhượng đất này cho ông S năm 2009 rồi. Cụ thể là chị Luyện Thị D - cán bộ địa chính xã Q năm 2013 mang hợp đồng trên đến nhà ông bà và nói là ông S có nhờ chị D mang đến để làm thủ tục chuyển nhượng và sang tên. Lần đầu chị D mang vào bảo ông bà ký, ông bà thấy tên người nhận chuyển nhượng là bà Ch1 nên không ký. Mấy hôm sau chị D lại tiếp tục mang hợp đồng chuyển nhượng đến, lần này ông bà đọc và thấy mang tên người nhận chuyển nhượng là ông S nên ông bà ký. Tuy nhiên ông bà định ký giáp lai vào các trang nhưng chị D bảo chỉ cần ký vào trang cuối thôi, nên ông bà chỉ ký vào trang cuối của hợp đồng. Ngoài ra ông bà còn ký vào một số giấy tờ khác là thủ tục kèm theo việc chuyển nhượng nữa. Khi ký tất cả các giấy tờ văn bản trên thì ông bà có được đọc lại và ký nhưng đến nay không nhớ nội dung cụ thể. Vài ngày sau chị D lại mang giấy tờ đến và nói là giấy tờ ký giáp ranh giữa các hộ theo kế hoạch của xã nên ông bà có ký vào. Tất cả giấy tờ chị D cho ông bà ký thì ông bà không được giữ gì cả. Sau này ông S có làm đơn ra công an thì ông bà mới biết là có hợp đồng này. Ông bà khẳng định việc ký hợp đồng này là bị lừa dối, không đúng ý chí và khẳng định hợp đồng này đã bị thay trang đầu, người nhận chuyển nhượng khi ông bà ký là

ông S chứ không phải là bà Ch1. Ông bà không giao dịch chuyển nhượng với bà Ch1 và nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà Ch1. Ông bà nhất trí với yêu cầu của ông S về việc tuyên HĐCNQSDĐ ngày 06/11/2013 vô hiệu.

Việc bà Ch1 cho rằng trước năm 2009 ông bà có nợ bà Ch1 tiền, sau đó do ông S làm thuê cho bà Ch1 nên bà Ch1 nhờ ông S giao dịch với ông bà về việc mua nhà đất trên là không đúng. Ông bà chỉ biết là ông bà giao dịch với ông S. Trước năm 2009, ông bà có nợ bà Ch1 50 triệu đồng nhưng đã trả đủ cả gốc và lãi không liên quan gì đến việc giao dịch đất đai này.

Bị đơn - bà Hoàng Thị Ch1 trình bày: bà là em vợ ông S, ông S có làm thuê cho bà về việc giao dịch đất cát trong nhiều năm từ năm 2003 đến năm 2015. Trước năm 2009, bà có cho ông Ch, bà Q vay tiền khoảng hơn 100.000.000 đồng, số tiền cụ thể bà không nhớ rõ vì đã quá lâu. Cuối năm 2009, bà biết ông Ch, bà Q có nhu cầu bán đất thông qua bà Hoàng Thị Ng là em họ nên bà liên hệ với ông S và bảo ông S lên nhà bà lấy tiền để giao dịch đất với nhà Q - Ch hộ bà. Ông S liên hệ và biết ông Ch, bà Q đang cắm sổ đỏ ở ngân hàng. Bà đưa tiền mặt cho ông S khoảng hơn 100 triệu để ông S đưa cho ông Ch, bà Q để rút sổ đỏ từ ngân hàng ra để chuyển nhượng. Sau khi rút sổ đỏ từ Ngân hàng ra khoảng hơn 100.000.000 đồng và cộng thêm số tiền hơn 100.000.000 đồng ông Ch, bà Q nợ bà từ trước thì đủ số tiền chuyển nhượng thửa đất trên. Sau khi giao dịch xong ông S cầm bìa đỏ đất này về cho bà. Bà giao cho ông S làm hết các thủ tục chuyển nhượng đất trên, ông S có trao đổi với bà là trách nhiệm sang tên sổ đỏ đất thuộc về ông Ch, bà Q. Do ông Ch, bà Q chưa có tiền sang tên nên chưa viết giấy người nhận chuyển nhượng là bà, sau này làm hợp đồng chuyển nhượng thì sang tên luôn. Vì đã được ông S đưa cho cầm sổ đỏ rồi, đồng thời ông Ch, bà Q cũng gọi điện thoại cho bà và bảo thủ tục sang tên họ sẽ chịu trách nhiệm nên bà yên tâm. Việc xuất hiện giấy chuyển nhượng đất ngày 19/11/09 bà không biết, sau này các cơ quan làm việc về nội dung này thì bà mới biết.

Năm 2013, bà giục nhiều lần việc sang tên sổ đỏ nhưng ông Ch, bà Q đều bảo không có tiền làm. Cuối năm 2013 bà quyết định bỏ tiền để làm thủ tục sang tên bà. Lúc này ông S vẫn làm thuê cho bà, bà vẫn tin tưởng và giao cho ông S đi làm các thủ tục cho bà. Ông S lên UBND xã Q nhờ chị Luyện Thị D - cán bộ địa chính xã soạn hợp đồng và mang giấy tờ xuống nhà ông Ch, bà Q để ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà, sau đó chị D mang hợp đồng lên cho bà ký. Ngày 26/11/2013, bà được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất này.

Nay, ông S khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận giấy chuyển nhượng đất ở và tài sản trên đất ngày 19/11/09 là hợp pháp, bà không đồng ý. Giấy này bà hoàn toàn không biết, không được công chứng, chứng thực hợp pháp và do ông S và ông Ch, bà Q tự làm với nhau mục đích là để ăn chia với nhau.

Về yêu cầu tuyên HĐCNQSDĐ ngày 06/11/2013 là vô hiệu bà không đồng ý. Hợp đồng này là hợp pháp, không có bất kì sự gian dối nào, ông Ch, bà Q ký tự nguyện, các thủ tục đầy đủ. Bà được cấp GCNQSDĐ cũng không ai có ý kiến hay khiếu nại gì. Bản chất là bà mua từ năm 2009, ông Ch, bà Q hứa chịu chi phí làm thủ tục sang tên bà, nhưng lại bảo không có tiền làm nên đến năm 2013 bà quyết định làm thủ tục sang tên bà.

Về yêu cầu đòi đất của ông S: ông S cho rằng Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Ch, bà Q thì đầu năm 2010 ông cho vợ chồng chị Ng, anh Th2 thuê nhà đất để ở... Bà khẳng định những nội dung này hoàn toàn là bịa đặt, không đúng sự thật. Ông S chưa bao giờ có việc cầm cố sổ đỏ đất trên cho bà để làm tin cho khoản nợ 630.000.000 đồng. Ông S có nợ bà tiền và đã trả khoản nợ 630.000.000 đồng theo quyết định của Tòa án, không liên quan gì đến việc này. Trong giấy vay mà Tòa án giải quyết cũng chưa bao giờ có việc cầm cố này và giữa hai bên không có biên bản nào thể hiện cầm cố đất như ông S đã trình bày.

Đối với việc tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng lưu HĐCNQSDĐ ngày 06/11/2013 giữa bà và ông Ch, bà Q. Tại trang 1 hợp đồng này có ghi chữ viết tay: "*Trong đó có 22,3m^2 thuộc hành lang khống chế bảo vệ an toàn đường tỉnh lộ 299B"*; và tại trang 2 ghi số tiền chuyển nhượng là "*300.000.000 đồng"* và tại trang 3 có chữ ký của ông Đoàn Đình M. Còn hợp đồng lưu tại UBND xã lại không có những nội dung này. Thực tế, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng xong, bà tiếp tục nhờ chị D - cán bộ địa chính xã Q làm thủ tục tại UBND huyện Yên Dũng. Khi sang tên thì phải đóng thuế, phí chuyển nhượng nhưng do hợp đồng không ghi số tiền nên chị D có gọi cho bà hỏi số tiền chuyển nhượng là bao nhiêu để ghi vào thì bà bảo giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng nên chị D ghi thêm số tiền vào trang 2 của hợp đồng; Tại trang 3 có chữ ký ở phần người chuyển nhượng có thêm anh Đoàn Đình M là con trai ông Ch, bà Q thì bà không biết có phải của anh M viết không, nhưng bà thấy việc này không ảnh hưởng đến hợp đồng vì theo trang 4 của hợp đồng cũng chỉ chứng thực chữ ký và chứng thực việc chuyển nhượng giữa ông Ch, bà Q và bà, chứ không chứng thực gì liên quan đến anh M. Việc này không ảnh hưởng đến bản chất của hợp đồng và sự tự nguyện kí kết hợp đồng giữa hai bên. Bà đã làm đúng, đủ thủ tục theo quy định và được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất này.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hoàng Thị B, do ông S đại diện theo ủy quyền trình bày**:** bà B thống nhất với lời khai của ông S, ông S khai là đúng, bà đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông S.

2. Anh Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị Th do ông S đại diện theo ủy quyền trình bày: anh, chị là con của ông S, bà B. Anh, chị có được ông S, bà B nói lại

ngày 19/11/2009 ông, S bà B nhận chuyển nhượng nhà đất của ông Ch, bà Q như trên. Thời điểm này anh Đ, chị Th đã trưởng thành và thoát ly khỏi gia đình. Về giấy chuyển nhượng đất ở và tài sản trên đất ngày 19/11/09 anh, chị không nắm được cụ thể và không có đóng góp gì, không liên quan. Nay, anh Đ, chị Th không có yêu cầu gì trong vụ án này và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Chị Hoàng Thị Ng và anh Hoàng Văn Th2 trình bày**:** chị Ng là em họ của chị Ch1, anh S là anh rể của chị Ch1 và cũng là anh rể của chị Ng. Chị Ng biết chị Ch1 và anh S thường xuyên làm việc với nhau, anh S thường giúp chị Ch1 giao dịch về đất đai. Khoảng cuối năm 2009, chị Ng biết ông Ch, bà Q muốn bán lô đất diện tích 97,5m^2, trên đất có 01 nhà cấp bốn hiện đang tranh chấp. Chị Ng biết chị Ch1 trước đó có cho ông bà Ch - Q vay tiền nên đã điện thoại cho chị Ch1 và bảo chị Ch1 xuống trừ nợ và thêm tiền vào mua đất nhà ông bà Ch - Q. Sau đó, chị Ng có được nghe chị Ch1 nói là nhờ anh S mang tiền để giao dịch đất cát với ông bà Ch – Q hộ chị Ch1 diện tích đất trên. Khi giao dịch xong chị Ch1 lại khoe chị là ông S giao dịch hộ chị đất trên xong rồi. Đầu năm 2010, chị Ch1 có cho vợ chồng anh chị ở nhờ trên đất này. Hai bên thống nhất anh chị ở nhờ thì anh chị đóng thuế và các loại phí đất. Hiện vợ chồng anh chị vẫn ở nhờ trên đất và đóng thuế, phí đầy đủ và vẫn giữ nguyên hiện trạng, anh chị chỉ khoan thêm giếng và dựng thêm téc nước. Nay anh chị không có yêu cầu, đề nghị gì về các tài sản này.

Ông S khai mua đất trên của ông bà Ch - Q và cho vợ chồng anh chị thuê với giá 4.000.000 đồng/năm là hoàn toàn sai sự thật, anh chị không có hợp đồng thuê nào với ông S. Anh chị cũng chưa bao giờ trao đổi gì với ông S về nhà đất trên.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông S, chị Ch1 thì chị Ng, anh Th2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. *Cháu Ngụy Văn Th3, Ngụy Văn H* đều trình bày*:* các cháu là con của chị Ng, anh Th2. Năm 2010, gia đình các cháu ở nhờ nhà đất trên của bà Ch1 là bác họ của các cháu cho đến nay. Các cháu không có công S đóng góp gì, không đề nghị gì. Về yêu cầu khởi kiện của ông S, bà Ch1 các cháu đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

5. Chị Đoàn Thị Th1, anh Đoàn Đình M trình bày: thửa đất ông Ch, bà Q là bố mẹ anh chị chuyển nhượng cho ông S thì thời điểm cấp GCNQSDĐ anh chị có trong hộ khẩu với bố mẹ nên việc bố mẹ anh chị tự ý bán đất trên mà không hỏi ý kiến anh chị là không đảm bảo. Nay, anh chị không đồng ý với giấy chuyển nhượng đất ở và tài sản trên đất ngày 19/11/09. Anh chị cũng không đồng ý với HĐCNQSDĐ ngày 06/11/2013 giữa bố mẹ anh chị và bà Ch1 vì anh chị cũng không biết và ký hợp đồng này, khoảng năm 2018 khi các bên tranh

chấp thì anh chị mới biết. Đối với nhà đất 97,5m^2 tại thôn T, xã Q, huyện Y anh chị không có công S đóng góp, tân tạo gì. Anh chị là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không làm đơn yêu cầu độc lập về tuyên bố Giấy chuyển nhượng đất ở và tài sản trên đất ngày 19/11/09 và HĐCNQSDĐ 06/11/2013 là vô hiệu mặc dù đã được Tòa án giải thích và đã hiểu rõ quy định của pháp luật. Về yêu các cầu khởi kiện của ông S và yêu cầu của bà Ch1, anh chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

6. UBND xã Q do bà Trịnh Thị L đại diện theo ủy quyền trình bày**:** giấy chuyển nhượng ngày 19/11/09 có xác nhận của UBND xã Q do ông Phó chủ tịch Nguyễn Thanh B1 ký, đóng dấu. Cụ thể chuyển nhượng 01 lô đất và nhà ở cấp 4 trên đất, địa chỉ tại phố T, xã Q, sổ bìa đỏ S781654 mang tên hộ ông Đoàn Đình Ch. Bà L khẳng định không có việc chuyển nhượng này, UBND xã chỉ xác nhận và chứng thực chữ ký của ông Ch, bà Q, không phải xác nhận chuyển nhượng đất, đồng thời trong giấy chỉ có chữ ký của ông Ch, bà Q, không có chữ ký của ông S và bà B. Vì vậy UBND xã không đồng ý việc ông S đề nghị công nhận giấy chuyển nhượng này là hợp pháp.

Về việc ông S đề nghị tuyên bố HĐCNQSDĐ ngày 06/11/2013 giữa ông Ch, bà Q và bà Ch1 vô hiệu, quan điểm của UBND xã là hợp đồng chuyển nhượng này đúng quy định của pháp luật. Hai bên ký rất rõ ràng có chứng thực của UBND xã Q. Việc ông Ch, bà Q không ký giáp lai từng trang mà chỉ ký trang cuối của hợp đồng thì từ những năm 2013 UBND xã Q vẫn làm như vậy. Đến năm 2014, Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng mới hướng dẫn thủ tục chuyển nhượng QSDĐ phải ký giáp lai từng trang một (hướng dẫn bằng miệng, không có văn bản). Nội dung hợp đồng chỉ ghi diện tích 97,5m^2, thửa số 130, tờ bản đồ 56, địa chỉ T, xã Q (đây Ch1h là thửa đất mà ông S cho rằng ông S, bà B đã nhận chuyển nhượng của ông Ch, bà Q theo giấy chuyển nhượng ngày 19/11/09) theo HĐCNQSDĐ giữa ông Ch, bà Q và bà Ch1 thì ghi là chuyển nhượng QSDĐ còn nhà cấp 4 thì không ghi trong hợp đồng. Tuy nhiên được hiểu là tài sản trên đất cũng là tài sản kèm theo với đất.

UBND xã Q đã cung cấp cho Tòa án HĐCNQSDĐ giữa ông Ch, bà Q và bà Ch1 ngày 06/11/2013 là đúng, hợp đồng này tại trang 1 không có ghi chữ viết tay: "*trong đó có 22,3m^2 thuộc hành lang khống chế bảo vệ an toàn đường tỉnh lộ 299B"*; và tại trang 2 không ghi số tiền chuyển nhượng là "*300.000.000 đồng"* và tại trang 3 không có chữ ký của ông Đoàn Đình M. Tòa án thu thập tại Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai huyện Yên Dũng thì hợp đồng lại có thêm những nội dung trên. Việc này UBND xã khẳng định: HĐCNQSDĐ giữa ông Ch, bà Q và bà Ch1 ngày 06/11/2013 mà ủy ban xã lưu giữ là đúng khi chứng thực. Việc viết tay thêm những nội dung trên vào hợp đồng trên khi mang lên UBND huyện để làm thủ tục thì UBND xã không biết. Bà L khẳng định hợp

đồng ủy ban xã cung cấp cũng chính là hợp đồng Tòa án thu thập ở chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai huyện Yên Dũng (tuy nhiên họ viết tay thêm những nội dung trên). Theo bà L việc viết thêm những nội dung trên là do khi làm thủ tục phải đóng thuế, phí theo quy định và họ viết thêm để cho đầy đủ. Việc này không ảnh hưởng đến bản chất của hợp đồng và sự tự nguyện kí kết hợp đồng giữa hai bên.

Việc tại trang 3 của hợp đồng lưu tại chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai huyện Yên Dũng có chữ ký anh Đoàn Đình M, ủy ban xã không biết, ban đầu không có. Anh M là con của ông bà Ch Q, GCNQSDĐ mang tên hộ ông Đoàn Đình Ch, tuy nhiên thời điểm này khi chuyển nhượng chỉ cần 2 vợ chồng ký, không có quy định nào là cả gia đình con cái trong hộ phải ký. Việc anh M kí thêm hay ai ký thêm vào thì cũng không ảnh hưởng đến hợp đồng. Tại trang 4 ủy ban ký chứng thực việc chuyển nhượng giữa ông bà Ch Q và bà Ch1, không chứng thực gì với anh M, không liên quan gì đến anh M.

UBND xã khẳng định bản chất hai hợp đồng là một, Ủy ban chứng thực trên cơ sở khách quan, tự nguyện của ông Ch, bà Q và bà Ch1. Ủy ban đồng ý với hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/11/2013 mà Tòa án thu thập và chứng nhận là hợp pháp. Văn phòng đăng ký đất đai và UBND huyện Yên Dũng đã làm các thủ tục sang tên cho bà Ch1 ủy ban xã hoàn toàn nhất trí. Kể từ khi sang tên GCNQSDĐ năm 2013 đến nay ông S và ông Ch, bà Q không có ý kiến hay khiếu nại gì. Khoảng đầu năm 2018, ông S có gửi đơn đến UBND huyện Yên Dũng và chủ tịch UBND huyện đã chỉ đạo ủy ban xã Q xác minh và báo cáo kết quả giải quyết đơn. UBND xã đã không kết luận được ông Ch, bà Q chuyển nhượng cho ông S hay bà Ch1 vì không thuộc thẩm quyền.

Về yêu cầu đòi lại đất của ông S đối với bà Ch1 thì UBND xã Q đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

7. Ông Nguyễn Th B1 trình bày**:** ông là Phó chủ tịch UBND xã Q từ năm 2004 đến tháng 6/2011. Quá trình làm Phó Chủ tịch ông có ký đóng dấu vào giấy giấy chuyển nhượng đất ở và tài sản trên đất ngày 19/11/09 viết tay của ông Đoàn Đình Ch và bà Trần Thị Q. Ông ký đóng dấu với tư cách là UBND xã Q, ông chỉ ký xác nhận chữ ký của ông Ch, bà Q chứ không xác nhận nội dung chuyển nhượng đất. Thời điểm đó ông Đỗ Chung D - cán bộ tư pháp trình lên ông ký. Lúc đó chỉ có ông Ch, bà Q lên, ông khẳng định ông không có thẩm quyền ký chứng thực việc chuyển nhượng mà thẩm quyền thuộc về chủ tịch UBND xã, chủ tịch không ủy quyền cho ông ký chứng thực chuyển nhượng đất bao giờ.

Việc ông S đề nghị Tòa án công nhận giấy chuyển nhượng đất ở và tài sản trên đất ngày 19/11/2009 viết tay là hợp pháp; đề nghị tuyên HĐCNQSDĐ ngày 06/11/2013 giữa ông Ch, bà Q và bà Ch1 là vô hiệu; Đề nghị bà Ch1 trả lại đất

cho ông S ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

8. UBND huyện Yên Dũng, do bà Phòng Thị Ng đại diện theo ủy quyền trình bày: đối với việc ông S yêu cầu Tòa án công nhận giấy chuyển nhượng đất ở và tài sản trên đất ngày 19/11/2009 giữa ông S và bà Q, ông Ch là hợp pháp, ủy ban thấy: giấy chuyển nhượng này có xác nhận của UBND xã Q do ông Phó Chủ tịch Nguyễn Th B1 ký đóng dấu, nội dung chuyển nhượng 01 lô đất và nhà ở cấp bốn trên đất, địa chỉ tại phố Tân Sơn, xã Q đã được cấp Giấy chứng nhận số phát hành S781654, tên chủ sử dụng đất là ông Đoàn Đình Ch là giấy tờ viết tay, chưa làm thủ tục chuyển quyền theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành, UBND huyện không nhận được hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ nào giữa ông Ch, bà Q cho ông S.

Về việc ông S đề nghị tuyên bố hợp HĐCNQSDĐ giữa ông Ch, bà Q và bà Ch1 ngày 06/11/2013 là vô hiệu thì Ủy ban thấy hợp đồng này đúng theo quy định của pháp luật. Năm 2013, UBND huyện nhận được hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ, hồ sơ được nộp qua hệ thống một cửa điện tử của UBND huyện Yên Dũng, hồ sơ gồm có:

1. GCNQSDĐ số phát hành S781654 do UBND huyện Yên Dũng cấp ngày 11/9/2002.

2. HĐCNQSDĐ được lập theo mẫu số 37, kèm theo thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT/BTP-BTNMT, có chữ ký của bên chuyển nhượng là ông Ch, bà Q, bên nhận chuyển nhượng là bà Ch1. Hợp đồng được ông Phạm Văn Ph - phó chủ tịch UBND xã Q chứng thực, số vào sổ 148/2013/quyển số 01/2013/P/CC - SCT/HĐGĐ.

Căn cứ trình tự thủ tục quy định về chuyển QSDĐ, hồ sơ chuyển QSDĐ trên được Văn phòng đăng kí đất đai huyện Yên Dũng (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng) thẩm tra, đủ điều kiện, trình UBND huyện Yên Dũng ký GCNQSDĐ số BR 398906 ngày 26/11/2013, tên chủ sử dụng đất bà Hoàng Thị Ch1, số chứng minh thư nhân dân 120995249, thường trú tại thôn Voi, xã Q, huyện Yên Dũng.

Việc nội dung trong hợp đồng chỉ ghi diện tích 97,5m^2, thửa số 130, tờ bản đồ 56, địa chỉ T, xã Q, còn nhà cấp 4 không ghi trong hợp đồng thì việc chuyển nhượng QSDĐ hay tài sản gắn liền với đất là quyền dân sự được thỏa thuận giữa bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền. Kể từ khi cấp giấy chứng nhận cho bà Ch1 năm 2013 đến khoảng đầu năm 2018 khi ông S gửi đơn đến UBND huyện Yên Dũng, UBND huyện không nhận được đơn thư phản ánh kiến nghị nào liên quan đến vụ việc. GCNQSDĐ mang tên bà Hoàng Thị Ch1, thường trú tại thôn V, xã Q số phát hành BR 398906 ngày 26/11/2013 được cấp theo quy định.

Về việc bà Ch1 yêu cầu tuyên giấy chuyển nhượng ngày 19/11/2009 vô

hiệu, UBND huyện Yên Dũng đề nghị Tòa án giải quyết theo luật định.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành làm việc đối với một số cá nhân để làm rõ nội dung sự việc là chị Luyện Thị D, ông Phạm Văn Ph và ông Đỗ Chung D.

- *Chị Luyện Thị D cho biết***:** từ năm 2010 đến năm 2021 chị làm cán bộ địa chính xã Q, huyện Y. Khoảng năm 2013, ông S có lên UBND xã Q hỏi chị về việc làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Ch, bà Q cho bà Ch1. Chị có hướng dẫn ông S chuẩn bị các giấy tờ, tài liệu liên quan của hai bên thì ông S mang các giấy tờ liên quan trên đến UBND xã nhờ chị soạn giúp HĐCNQSDĐ với nội dung ông Ch, bà Q chuyển cho bà Ch1 diện tích đất 97,5m^2, địa chỉ thửa đất tại phố Tân Sơn, thôn T, xã Q, huyện Yên Dũng.

Sau khi soạn xong thì bà Ch1 có gọi điện thoại cho chị và bảo hồ sơ chuyển nhượng đất giữa ông Ch, bà Q và bà Ch1 thì bà Ch1 đã nhờ ông S lên hỏi và nhờ cháu soạn giúp hợp đồng, soạn xong rồi thì cháu mang vào bảo ông Ch, bà Q kí. Ngày 06/11/2013, chị mang hợp đồng vào nhà ông Ch, bà Q để họ kí. Chị không biết giữa bà Ch1, ông Ch, bà Q thỏa thuận như thế nào nhưng khi chị mang vào thì ông bà đều đọc lại và kí hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, ông Ch, bà Q không bị lừa dối như họ trình bày.

Ông Ch, bà Q nói là chị mang hợp đồng vào 2 lần, lần đầu tiên ông bà không kí vì tên người nhận người nhận chuyển nhượng là bà Ch1, sau đó lần 2 chị mang vào tên người nhận chuyển nhượng là ông S thì ông bà mới kí là không đúng sự thật. Việc ông bà không kí giáp lai từng trang là vì thời điểm năm 2013 không có quy định nào yêu cầu phải ký từng trang của hợp đồng nên chị không bảo ông bà ký. Ngoài ra ông bà còn kí các giấy tờ liên quan khác nữa. Sau khi kí xong chị mang các loại giấy tờ và hợp đồng này đến nhà bà Ch1 để bà Ch1 kí. Sau đó chị làm các thủ tục chứng thực và sang tên cho bà Ch1. Bà Ch1 đã được cấp GCNQSDĐ trên ngay sau đó. Từ khi làm xong thủ tục sang tên bà Ch1, ông S cũng biết và không có ý kiến gì. Chị khẳng định ông S là do bà Ch1 nhờ lên hỏi chị thủ tục, bà Ch1 cũng liên hệ với chị để làm thủ tục. Việc chuyển nhượng của bà Ch1 với ông Ch, bà Q là đúng sự thật.

HĐCNQSDĐ ngày 06/11/2013 do Tòa án thu thập tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng giữa bà Ch1 và ông Ch, bà Q tại trang 1 có ghi chữ viết tay: *Trong đó có 22,3m^2 thuộc hành lang khống chế bảo vệ an toàn đường tỉnh lộ 299B*; và tại trang 2 ghi số tiền chuyển nhượng là *300.000.000 đồng* và tại trang 3 có chữ ký của anh Đoàn Đình M còn hợp đồng lưu tại UBND xã không có những nội dung trên. Việc này là do sau khi các bên ký kết xong, bà Ch1 tiếp tục nhờ chị mang hồ sơ sang bên bộ phận một cửa của UBND huyện Yên Dũng để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà Ch1, do khi nộp hồ sơ cán bộ tiếp nhận đề nghị ghi theo sơ đồ thửa đất được trích lục và do hợp đồng không có số tiền nên chị gọi điện thoại cho bà Ch1 hỏi xem bà mua bao nhiêu

tiền để ghi vào hợp đồng và bà Ch1 bảo chị đất đó là 300.000.000 đồng nên chị đã ghi viết tay vào trang 1 và 2 của hợp đồng hộ bà Ch1 để làm thủ tục đóng phí, lệ phí. Chị không biết ai ký tên Đoàn Đình M tại trang 3. Chị khẳng định việc có thêm chữ ký ông M không ảnh hưởng gì đến hợp đồng và sự tự nguyện kí kết hợp đồng giữa ông bà Ch Q và bà Ch1. Chị khẳng định bản chất hai hợp đồng là một, để làm thủ tục cấp giấy nên bổ sung thêm những nội dung trên, việc này không ảnh hưởng đến sự thật là bà Ch1 và ông Ch, bà Q có chuyển nhượng đất trên cho nhau.

- *Ông Phạm Văn Ph cho biết:* từ năm 2009 đến năm 2015 ông làm phó chủ tịch UBND xã Q. Thời điểm năm 2013 ông làm phó chủ tịch phụ trách đất đai, xây dựng, ông có chứng thực HĐCNQSDĐ giữa ông Ch, bà Q và bà Ch1 ngày 06/11/2013. Quá trình ông chứng thực hợp đồng do cán bộ địa Ch1h thời điểm đó thụ lý hồ sơ và làm việc trực tiếp với hai bên và trình lên ông, ông xem xét đủ điền kiện và có ký chứng thực với tư cách UBND xã Q. Ủy ban xã đã cung cấp cho Tòa án HĐCNQSDĐ này là đúng, hợp đồng lưu tại Ủy ban xã không có các nội dung viết thêm như hợp đồng do Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai huyện Yên Dũng cung cấp. Ông khẳng định HĐCNQSDĐ thửa đất trên mà ủy ban lưu giữ là đúng khi ông chứng thực. Việc viết tay thêm những nội dung trên vào hợp đồng khi mang lên ủy ban huyện để làm thủ tục thì ông không biết. Theo ông việc ai ghi thêm nội dung trên là khi lên làm thủ tục thì phải đóng thuế, phí theo quy định và họ viết thêm để cho đầy đủ. Việc này không ảnh hưởng gì đến bản chất của hợp đồng và sự tự nguyện kí kết hợp đồng giữa hai bên.

Anh M là con của ông bà Ch Q, đất mà ông bà Q Ch chuyển nhượng mang tên hộ ông Ch, tuy nhiên thời điểm này khi chuyển nhượng chỉ cần 2 vợ chồng ký, không có quy định nào là cả gia đình con cái trong hộ phải ký. Việc anh M kí thêm hay ai ghi thêm vào thì cũng không ảnh hưởng đến hợp đồng. Tại trang 4 ông chỉ ký chứng thực việc chuyển nhượng giữa ông bà Ch Q và bà Ch1, không chứng thực chuyển nhượng gì đối với anh M, không liên quan gì đến anh M.

- *Ông Đỗ Chung D cho biết:* ông B1 trình bày là năm 2009 ông B1 có ký và đóng dấu giấy chuyển nhượng viết tay ngày 19/11/2009 giữa ông bà Ch Q với ông S, bà B, ký với tư cách ủy ban và chỉ ký chứng thực chữ ký của ông Ch, bà Q là đúng. Vì trong thời gian đó ông làm cán bộ tư pháp và có nhận chứng thực chữ ký của ông Ch, bà Q, ông xem qua có đóng dấu chứng thực và trình lên cho ông B1 phó chủ tịch thời điểm đó ký, chỉ ký chứng thực chữ ký, chứ không chứng thực việc chuyển nhượng đất.

Với nội dung trên, bản án dân sự số 27/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang đã xử:

Căn cứ Điều 9, Điều 46, khoản 1 Điều 48 Luật đất đai năm 2003. Điều 692, 697,698 Bộ luật dân sự 2005. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S đối với ông Đoàn Đình Ch, bà Trần Thị Q về việc yêu cầu công nhận giấy chuyển nhượng đất ở và tài sản trên đất ngày 19/11/09 là hợp pháp.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S đối với ông Đoàn Đình Ch, bà Trần Thị Q và bà Hoàng Thị Ch1 về việc tuyên HĐCNQSDĐ ngày ngày 06/11/2013 là vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S về việc buộc bà Hoàng Thị Ch1 phải trả lại cho ông diện tích đất 97,5m^2 tại thửa đất số130, tờ bản đồ số 56, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã Q, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 07/10/2022, nguyên đơn - ông Nguyễn Văn S kháng cáo đề nghị Tòa phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn - Nguyễn Văn S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông S đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Bị đơn ông Đoàn Đình Ch, bà Trần Thị Q thống nhất trình bày: đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của ông S.

Bị đơn bà Hoàng Thị Ch1 trình bày: không đồng ý yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của ông S, đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử: căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự (viết tắt là BLTTDS) không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn S, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về sự vắng mặt của các đương sự: anh Đoàn Đình M, chị Đoàn Thị Th1, chị Hoàng Thị Ng, anh Ngụy Văn Th2, cháu Ngụy Văn H, cháu Ngụy Văn

Th3, ông Nguyễn Th B1, đại diện UBND xã Q, đại diện UBND huyện Yên Dũng là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa mở lần thứ hai. Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự trên là đảm bảo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Xét nội dung vụ án và kháng cáo của ông S, HĐXX thấy:

[2.1]. Về giấy chuyển nhượng đất ở và tài sản trên đất ngày 19/11/09 giữa ông S với ông Ch, bà Q: ông S và ông Ch, bà Q đều thừa nhận có xác lập giao dịch chuyển nhượng diện tích đất 97,5m^2, trên đất có 01 nhà cấp bốn, có GCNQSDĐ mang tên hộ ông Đoàn Đình Ch, số bìa đỏ S781654; địa chỉ thửa đất tại phố T, thôn T, xã Q, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Hai bên thống nhất số tiền chuyển nhượng là 280.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng được các bên xác lập bằng giấy chuyển nhượng đất ở và tài sản trên đất ngày 19/11/09 (tức ngày 19/11/2009) viết tay.

Về hình thức: việc chuyển nhượng đất giữa ông Ch, bà Q và ông S, bà B được lập thành văn bản nhưng không đúng quy định của pháp luật, cụ thể: không được lập thành hợp đồng, không được chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (chỉ có một bên chuyển nhượng là ông bà Ch Q ký, ủy ban xã Q không thừa nhận là ký chứng thực chuyển nhượng mà chỉ ký xác nhận chữ ký của ông Ch, bà Q). Sau khi chuyển nhượng đất các bên không làm các thủ tục chuyển nhượng QSDĐ, đăng ký QSDĐ theo quy định tại Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 46 Luật đất đai năm 2003; khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/11/2004 của Ch1h phủ về thi hành luật đất đai.

Về nội dung và quá trình thực hiện hợp đồng: ông S và ông Ch, bà Q đều xác nhận ông S đã Th toán đủ tiền chuyển nhượng, ông Ch, bà Q đã bàn giao đất và GCNQSDĐ cho ông S. Sau đó, ông S lại bàn giao lại GCNQSDĐ và quyền quản lý, sử dụng thửa đất cho bà Hoàng Thị Ch1.

Ông S trình bày: sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất trên, đầu năm 2010 ông cho vợ chồng chị Hoàng Thị Ng, anh Ngụy Văn Th2 thuê để ở, thời hạn 01 năm, số tiền thuê là 4000.000 đồng, chị Ng anh Th2 đã trả đủ số tiền thuê. Khi thuê hai bên không làm hợp đồng mà chỉ thỏa thuận miệng, trả tiền thuê không lập biên bản. Cuối năm 2010, bà Ch1 đến đòi tiền ông nợ năm 2008 là 630.000.000 đồng, ông không có tiền trả nên đã thỏa thuận đưa cho bà Ch1 GCNQSDĐ mang tên hộ ông Ch (mà ông đã nhận chuyển nhượng trước đó) và giao cho bà Ch1 quyền quản lý nhà đất, mục đích để cầm cố cho khoản nợ trên (việc này ông không lập biên bản). Đầu năm 2017, bà Ch1 đòi ông số tiền 630.000.000 đồng và đã được Tòa án giải quyết, ông đã thi hành khoản nợ trên đối với bà Ch1 đầy đủ nhưng bà Ch1 vẫn giữ GCNQSDĐ của ông.

Lời khai của ông S mâu thuẫn với lời khai của bà Ch1, chị Ng và anh Th2.

Ngoài lời khai, ông S không có tài liệu gì chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận lời trình bày trên của ông S. Do đó, không có cơ sở xác định ông S là người nhận chuyển nhượng hợp pháp thửa đất nói trên. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông S về việc công nhận giấy chuyển nhượng đất ở và tài sản trên đất ngày 19/11/09 hợp pháp là có căn cứ pháp luật.

[2.2]. Về HĐCNQSDĐ ngày 06/11/2013 giữa bà Hoàng Thị Ch1 với ông ông Đoàn Đình Ch, bà Trần Thị Q: theo nội dung hợp đồng, ông Ch, bà Q chuyển nhượng diện tích đất 97,5m^2 tại thôn Tân Sơn, xã Q, huyện Yên Dũng cho bà Ch1 với giá 300.000.000 đồng. Hợp đồng được chứng thực tại UBND xã Q. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Ch1 đã đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng và làm thủ tục chuyển QSDĐ theo quy định. Ngày 26/11/2013, bà Ch1 đã được UBND huyện Yên Dũng cấp GCNQSDĐ số CH00762. Bà Ch1 trực tiếp quản lý đất từ đó đến nay.

Ông S đề nghị tuyên hợp HĐCNQSDĐ ngày 06/11/2013 là vô hiệu do giả tạo, ông Ch, bà Q bị lừa dối khi kí hợp đồng nhưng trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông S không đưa ra được căn cứ chứng minh cho nội dung ông trình bày. Ông Ch, bà Q cũng cho rằng bị lừa dối ký hợp đồng nhưng không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh.

HĐXX thấy, thời điểm giao dịch hợp đồng trên các bên đều có năng lực hành vi dân sự, các bên cũng khai tự nguyện ký, không bị ai ép buộc. HĐCNQSDĐ ngày 06/11/2013 không vi phạm điều cấm, không có nội dung trái đạo Đ xã hội. Nội dung của hợp đồng phù hợp với qui định của pháp luật và đã được UBND xã Q, huyện Yên Dũng chứng thực hợp pháp. Trên thực tế, bà Ch1 đã quản lý, sử dụng thửa đất liên tục từ năm 2010 đến năm 2020 không có tranh chấp.

Đối với các con của ông Ch, bà Q là chị Đoàn Thị Th1 và anh Đoàn Đình M: anh, chị không ký và không đồng ý bố mẹ chuyển nhượng QSDĐ cho người khác. GCNQSDĐ mang tên hộ ông Đoàn Đình Ch, anh chị là thành viên hộ ông Ch tại thời điểm cấp GCNQSDĐ. Tòa án đã giải thích quy định của pháp luật cho chị Th1, anh M nhưng anh M, chị Th1 không có yêu cầu gì trong vụ án. Từ 2013 đến nay, biết bố mẹ chuyển nhượng đất cho người khác nhưng anh, chị không có ý kiến phản đối. Anh M, chị Th1 xác định không có liên quan, không có công S đóng góp, tôn tạo gì đối với nhà đất mà bố mẹ anh chị đã chuyển nhượng cho ông S, bà Ch1 theo các hợp đồng trên. Trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng nào thì anh chị cũng không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S khai năm 2011 do nợ tiền bà Ch1 không có để Th toán nên đã thế chấp GCNQSDĐ này và bàn giao toàn bộ nhà đất, quyền thu tiền thuê nhà đất cho bà Ch1 từ đó cho đến nay nhưng ông S không có chứng cứ gì để chứng minh cho ý kiến này.

Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm bà Q trình bày năm 2013, ông S có điện thoại hỏi bà về việc chị D có đến gặp vợ chồng bà để ký giấy tờ đất trên không thì bà có nói lại với ông S sự việc 02 lần ký HĐCNQSDĐ như bà trình bày trên. Tại phiên tòa ông S không thừa nhận nội dung này mà cho rằng đến năm 2018 mới biết. Lời khai của bà Q, ông S mâu thuẫn nhau nên không có căn cứ chấp nhận ý kiến này của bà Q khi vợ chồng bà Q ký HĐCNQSDĐ cho bà Ch1. Như vậy có căn cứ khẳng định giữa ông Ch, bà Q và bà Ch1 đã ký HĐCNQSDĐ tranh chấp là đúng theo như toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng, kê khai thuế do các cơ quan chuyên môn huyện Yên Dũng cung cấp.

Từ những nhận định phân tích nói trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông S. Vì vậy cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tại phiên tòa.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của ông S không được chấp nhận, ông S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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. .

[4]. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, HĐXX không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ Luật tố tụng dân sự, xử: không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn S; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm 27/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn S được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án nhân dân;
- Toà án nhân dân huyện Yên Dũng;
- Chi cục THADS huyện Yên Dũng;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

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

Nguyễn Hà Giang