

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH
Bản án số: 27/2024/DS-PT
Ngày: 05/02/2024
V/v: “Tranh chấp HDCNQSD đất”

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 NINH

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

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

Các Thẩm phán: Ông Ngô Xuân Ninh.

Bà Nguyễn Thị Minh Thu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Thu Hiền - Thư ký TAND tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh: Bà Nguyễn Thị Thu Trang,
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 01 và 05 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 49/2023/TLPT- DS ngày 23/11/2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2023/DS-ST ngày 03/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 36/2023/QĐ-PT ngày 29/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang Tr, sinh năm 1964 (Có mặt).

Bà Giáp Thị Đ, sinh năm 1968 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 134, đường Ng, phường S, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Văn Nghi,
luật sư công ty luật TNHH Hoàng Nam, đoàn luật sư tỉnh Bắc Ninh (Có mặt).

Địa chỉ: Số 50 đường Ng, phường S, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

- Bị đơn: Ông Cao Đăng C, sinh năm 1964 (Vắng mặt).

Bà Vũ Thị L, sinh năm 1971 (Vắng mặt).

Anh Cao Đăng C, sinh năm 1990 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu X, phường V, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

Cụ Nguyễn Thị Th, sinh năm 1939 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 68 Ng, phường S, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

Cụ Nguyễn Quang D, sinh năm 1936 (đã chết ngày 10/3/2013).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ D:

1. Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1961 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 68 Ng, phường S, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

2. Ông Nguyễn Quang Đ, sinh năm 1967 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Làn 2 B, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

3. Bà Nguyễn Thị Thu Th, sinh năm 1977 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu B, phường V, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Phòng công chứng số 1 tỉnh Bắc Ninh.

Địa chỉ: Đường Ng, phường S, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Ngọc H- chức vụ: Trưởng phòng (Vắng mặt).

2. Văn phòng công chứng Kinh Bắc.

Địa chỉ: Đường Ng, phường S, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thạc Nh- chức vụ: Trưởng văn phòng (Vắng mặt).

3. Anh Nguyễn Văn Th, sinh năm 1993 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu X, phường V, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

4. Anh Tô Bá Ch, sinh năm 1979 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Xã H, huyện V, thành phố Hải Phòng.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Quang Tr, bà Giáp Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn là ông Nguyễn Quang Tr và bà Giáp Thị Đ trình bày: Ông, bà là con trai và con dâu của cụ Nguyễn Quang D, sinh năm 1936, chết ngày 10/3/2013 và cụ Nguyễn Thị Th. Cụ D và cụ Th có bốn người con là Nguyễn Quang H, Nguyễn Quang Tr, Nguyễn Quang Đ và Nguyễn Thị Thu Th. Năm 1988-1989, ông đi xuất khẩu lao động tại Nga có kết hôn với bà Giáp Thị Đ. Trong thời gian lao động ở Nga vợ chồng ông có gửi về cho bố mẹ là cụ Th và Cụ D số tiền 156.7000 USD để nhờ mua đất cho vợ chồng ông bà để lấy chỗ ở khi về nước. Năm 1996, cụ Th, Cụ D mua cho vợ chồng ông hai thửa đất ở khu Đồng Cốc, khu Y Na, xã Kinh Bắc, thị xã Bắc Ninh (nay là số 132, 134, đường Ngô Gia Tự, phường Suối Hoa), thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh hết số tiền 500.000.000đ. Cũng vào cuối năm 1996 đầu năm 1997, bố mẹ ông bà lại mua tiếp 08 thửa đất thông qua hình thức mua đấu giá của Ủy ban nhân dân xã Võ Cường là các thửa số 170, 171, 172,

173, 174, 175, 176, 177, tờ bản đồ số 24 có địa chỉ tại thôn Xuân Ổ A, xã Võ Cường, thị xã Bắc Ninh (nay là khu Xuân Ổ A, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh). Sau khi mua đất của Ủy ban nhân dân xã Võ Cường, ngày 19/10/2002, hộ cụ Nguyễn Quang D được Ủy ban nhân dân thị xã Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 430947 và V430948 công nhận sử dụng hợp pháp các thửa đất số 170, 171, 172, 173, tờ bản đồ số 24, diện tích mỗi thửa là 72m². Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 06/10/2009, tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bắc Ninh Cụ D và cụ Th đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 04 thửa đất trên cho ông Cao Đăng C và bà Vũ Thị L với giá chuyển nhượng là 450.000.000đ. Ngày 09/10/2009, ông Cao Đăng C và bà Vũ Thị L được Phòng tài nguyên và môi trường thị xã Bắc Ninh đăng ký biến động về đất đai công nhận đứng tên hợp pháp 04 thửa đất nhận chuyển nhượng. Sau khi đứng tên hợp pháp các thửa đất nhận chuyển nhượng, ngày 27/4/2016 tại văn phòng công chứng Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh, ông Cao Đăng C, bà Vũ Thị L ký hợp đồng tặng cho con trai là anh Cao Đăng C thửa đất số 170, tờ bản đồ số 24. Ngày 10/5/2016, anh C được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bắc Ninh làm thủ tục đăng ký biến động, công nhận anh C được sử dụng thửa đất. Ông Tr, bà Đ cho rằng nguồn tiền Cụ D, cụ Th dùng để mua đất của UBND xã Võ Cường, trong đó có các thửa đất từ thửa số 170 đến thửa số 173, tờ bản đồ số 24 có địa chỉ tại khu Xuân Ổ, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh là của vợ chồng ông, bà gửi về nhờ bố, mẹ mua đất. Đồng thời, ông bà cho rằng vào thời điểm năm 2002 khi Ủy ban nhân dân thị xã Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất công nhận hộ cụ Nguyễn Quang D được quyền sử dụng hợp pháp 04 thửa đất đã chuyển nhượng cho ông C, bà L như đã nêu trên thì thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ Nguyễn Quang D không chỉ có Cụ D, cụ Th mà còn có các thành viên khác là vợ chồng ông bà, con trai ông bà là anh Nguyễn Giáp Tân, em gái ông là bà Nguyễn Thị Thu Th, theo quy định thì đây là tài sản chung của các thành viên trong hộ gia đình. Việc cụ Th, Cụ D tự ý làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông C, bà L khi chưa được sự đồng ý của các thành viên còn lại trong hộ gia đình là không đúng quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng sở hữu. Ông, bà đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh xem xét tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/10/2009 giữa bên chuyển nhượng là Cụ D, cụ Th với bên nhận chuyển nhượng là ông C, bà L đối với tài sản chuyển nhượng là 04 thửa đất từ thửa số 170 đến thửa số 173, tờ bản đồ số 24 có địa chỉ tại Xuân Ổ A, Võ Cường, thành phố Bắc Ninh vô hiệu. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Th, Cụ D với vợ chồng ông

C, bà L vô hiệu nên giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất của vợ chồng ông C, bà L cho con trai là anh Cao Đăng C cũng không có giá trị. Ông bà đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 27/4/2016 tại văn phòng công chứng tỉnh Bắc Ninh đối với thửa đất số 170, tờ bản đồ số 24 giữa bên tặng cho là ông C, bà L và bên nhận tặng cho là anh Cao Đăng C vô hiệu. Ngoài yêu cầu tuyên bố giao dịch mua bán, giao dịch tặng cho như đã nêu vô hiệu, ông bà còn đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là ông Cao Đăng C, bà Vũ Thị L, anh Cao Đăng C do ông Cao Đăng C đại diện trình bày: Năm 2009, qua môi giới được biết cụ Nguyễn Quang D, cụ Nguyễn Thị Th có 04 thửa đất tại khu Xuân Ổ A, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh không có nhu cầu sử dụng muốn chuyển nhượng. Vợ chồng ông có gặp thỏa thuận và thống nhất mua của vợ chồng Cụ D, cụ Th 04 thửa đất nêu trên với tổng số tiền 2.880.000.000đ. Sau khi thống nhất việc mua bán, ngày 06/10/2009, tại văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bắc Ninh hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Sau khi thanh toán và hoàn tất thủ tục mua bán ngày 09/10/2009 vợ chồng ông đã được phòng Tài nguyên và môi trường thành phố Bắc Ninh làm thủ tục đăng ký biến động về đất đai công nhận đứng tên hợp pháp 04 thửa đất nhận chuyển nhượng theo quy định. Quá trình quản lý, sử dụng tài sản nhận chuyển nhượng do diện tích đất nhận chuyển nhượng thấp hơn mặt đường nên vợ chồng ông đã tân lắp, tôn tạo và xây dựng lán lợp Proximang thửa 172, 173, thửa 170 và 171 lợp tôn. Trong thời gian quản lý, sử dụng vợ chồng ông có cho anh Tô Bá Chthuê thửa đất và công trình trên đất tại thửa đất số 170 và 171 để kinh doanh bán lạng mộ, cho anh Nguyễn Văn Th người Xuân Ổ thuê đất và công trình trên đất của thửa đất số 172, 173 để làm mặt bằng buôn bán xe ô tô. Ông C khẳng định việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng của 04 thửa đất thuộc tờ bản đồ số 24 của vợ chồng ông là ngay tình, đúng quy định của pháp luật. Ông Tr, bà Đ yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Cụ D là ông Hải trình bày: Ông không biết gì về tranh chấp giữa Ông Tr, bà Đ và Cụ D, cụ Th. Ông từ chối tham gia tố tụng trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn Th trình bày: Năm 2020, anh có thuê của ông Cao Đăng C thửa đất số 172, 173, tờ bản đồ số 24 trên đất có 01 lán tôn để làm địa điểm kinh doanh xe ô tô cũ. Khi thuê hai bên không làm hợp đồng mà chỉ nói miệng với nhau, thời hạn thuê không xác định, giá thuê

5.000.000đ/tháng, hình thức thanh toán: Mỗi năm thanh toán một lần vào đầu năm. Quá trình thuê anh có đầu tư đổ 50m³ bê tông để làm bãi để xe. Nay thửa đất anh đang thuê có tranh chấp anh đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi của anh theo quy định của pháp luật. Anh đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt anh.

Anh Tô Bá Ch trình bày: Ngày 15/01/2014, anh có thuê của ông Cao Đăng C đất để làm địa điểm kinh doanh bia mộ, thời hạn thuê là 05 năm. Khi thuê hai bên có làm giấy viết tay. Sau khi hết thời hạn thuê, anh và ông C lại thỏa thuận gia hạn hợp đồng thêm 05 năm. Hiện nay, phần đất thuê đang do anh sử dụng. Anh đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi của anh để anh được tiếp tục thực hiện hết thời hạn thuê theo hợp đồng thuê. Do điều kiện không tham gia tố tụng được nên anh đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt anh.

Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bắc Ninh do ông Đào Ngọc H đại diện trình bày: Ngày 06/10/2009, phòng công chứng số 1 Bắc Ninh có nhận đơn và hồ sơ đề nghị công chứng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 171, 172, 173, 174, tờ bản đồ số 24, địa chỉ tại: Xuân Ổ A, Võ Cường, thành phố Bắc Ninh. Sau khi xem xét tính hợp pháp của tài sản chuyển nhượng là 04 thửa đất có nguồn gốc của Cụ D mua đầy giá của UBND xã Võ Cường. Sau khi mua Cụ D đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận công nhận có quyền sử dụng hợp pháp đất đai. Việc thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng của các bên là tự nguyện, nội dung thỏa thuận không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên phòng công chứng đã công chứng hợp đồng. Việc công chứng hợp đồng là hợp pháp, tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Ông đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Văn phòng công chứng Kinh Bắc do ông Nguyễn Thạc Nh trình bày: Ngày 27/4/2016, văn phòng công chứng Kinh Bắc tỉnh Bắc Ninh có thụ lý hồ sơ đề nghị công chứng của anh Cao Đăng C, địa chỉ: Khu Xuân Ổ A, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh. Sau khi xem xét hồ sơ đề nghị công chứng, điều kiện chủ thể tham gia giao dịch, ý chí của các bên tham gia giao dịch thấy thửa đất số 170, tờ bản đồ 24, diện tích 72m² tại Xuân Ổ A, Võ Cường, thành phố Bắc Ninh đứng tên thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông Cao Đăng C và bà Vũ Thị L. Việc ông C, bà L tặng cho con trai là tự nguyện, hợp pháp, tuân thủ đúng quy định của pháp luật nên văn phòng công chứng Kinh Bắc đã công chứng hợp đồng tặng cho. Việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông C, bà L với bên nhận tặng cho là anh Cao Đăng C là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật. Ông đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần triệu tập cụ Th và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Cụ D đến làm việc xong cụ Th, ông Đạo, ông Hải, bà Thảo không phối hợp, không đến Tòa án làm việc.

Từ những nội dung trên bản án sơ thẩm đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 143, 144, 146, 155, 156, 157, 158, 163, 164, 165, 227, 228, 235, 264, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 123, 124, 428, 429, 688, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 116, 117, 118, 119 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 105, 106 Luật đất đai năm 2003, Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 4, 5, 6, 10, 12, 35, 36, 39, 40, 41 Luật công chứng năm 2006; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang Tr và bà Giáp Thị Đ về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 170; 171; 172; 173, tờ bản đồ số 24, có địa chỉ tại thôn Xuân Ổ A, xã Võ Cường, thị xã Bắc Ninh (nay là khu Xuân Ổ A, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh) lập ngày 06/10/2009 tại phòng công chứng số 1, tỉnh Bắc Ninh giữa bên chuyển nhượng là cụ Nguyễn Quang D, cụ Nguyễn Thị Th với bên nhận chuyển nhượng là ông Cao Đăng C, bà Vũ Thị L vô hiệu và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 170, tờ bản đồ số 24, có địa chỉ tại khu Xuân Ổ A, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh lập ngày 27/4/2016 tại văn phòng công chứng Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh giữa bên tặng cho là ông Cao Đăng C, bà Vũ Thị L với bên nhận tặng cho là anh Cao Đăng C vô hiệu.

Do yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu không được chấp nhận nên việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không đặt ra giải quyết.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên xử về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xử sơ thẩm, ngày 12/10/2023, nguyên đơn là ông Nguyễn Quang Tr, bà Giáp Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn vì: Đối với các thửa đất từ số 170 đến số 173, tờ bản đồ số 24 tại khu Xuân Ổ A, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh có nguồn gốc là tiền của Trung và bà Đ đi Nga gửi về cho cụ Th, Cụ D mua của Ủy ban nhân dân xã Võ Cường.

Tại thời điểm Cụ D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với bốn thửa đất trên thì hộ gia đình Cụ D còn có các thành viên là cụ Th, vợ chồng ông bà, con trai ông bà là anh Nguyễn Giáp Tân, em gái ông là bà Nguyễn Thị Thu Th. Năm 2009 khi ông Dương và bà Thanh chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 4 thửa đất từ số 170, tờ bản đồ số 24 tại Xuân Ổ A, Võ Cường, Bắc Ninh cho ông C và bà L thì lúc đó giữa Ông Tr, bà Đ và ông Dương, bà Thanh đang có tranh chấp nên xác định hợp đồng chuyển nhượng trên là vô hiệu. Ông Tr và bà Đ nhất trí với lời trình bày của luật sư và không bổ sung gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ 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 phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, xử bác kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Quang Tr, bà Giáp Thị Đ nộp trong hạn luật định, đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

Thửa đất số 170, 171, 172, 173, tờ bản đồ số 24 tại khu Xuân Ổ A, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh theo nguyên đơn là Ông Tr, bà Đ có nguồn gốc là tiền của ông bà đi Nga gửi về cho cụ Th, Cụ D mua của Ủy ban nhân dân xã Võ Cường. Sau khi mua Cụ D, cụ Th đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với bốn thửa đất vào ngày 19/10/2002. Sau đó, đến ngày 06/10/2009, Cụ D, cụ Th đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cả bốn thửa đất trên cho ông Cao Đăng C, bà Vũ Thị L. Sau đó, ông C, bà L đã được phòng Tài nguyên và môi trường thị xã Bắc Ninh làm thủ tục đăng ký biến động về đất đai, công nhận được quản lý, sử dụng hợp pháp bốn thửa đất đã nhận chuyển nhượng của Cụ D, cụ Th. Quá trình quản lý, sử dụng bốn thửa đất, đến ngày 27/4/2006, ông C, bà L làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 170, tờ bản đồ số 24 tại Xuân Ổ A, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh cho anh Cao Đăng C là con trai ông bà. Anh C được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bắc Ninh công nhận có quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất trên. Cho rằng việc Cụ D, cụ Th chuyển nhượng quyền sử dụng 04

thửa đất trên cho ông C, bà L đã ảnh hưởng đến quyền lợi của ông bà nên ông bà đã khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/10/2009 giữa bên chuyển nhượng là Cụ D, cụ Th với bên nhận chuyển nhượng là ông C, bà L đối với tài sản chuyển nhượng là 04 thửa đất từ thửa số 170 đến thửa số 173, tờ bản đồ số 24 có địa chỉ tại Xuân Ổ A, Võ Cường, thành phố Bắc Ninh vô hiệu. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Th, Cụ D với vợ chồng ông C, bà L vô hiệu nên giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất của vợ chồng ông C, bà L cho con trai là anh Cao Đăng C cũng không có giá trị. Ông bà đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 27/4/2016 tại văn phòng công chứng tỉnh Bắc Ninh đối với thửa đất số 170, tờ bản đồ số 24 giữa bên tặng cho là ông C, bà L và bên nhận tặng cho là anh Cao Đăng C vô hiệu. Ngoài yêu cầu tuyên bố giao dịch mua bán, giao dịch tặng cho như đã nêu vô hiệu, ông bà còn đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi bản án sơ thẩm xử, Ông Tr, bà Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét bảo vệ quyền lợi chính đáng của ông bà ra phán quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Quang D, Nguyễn Thị Th với ông Cao Đăng C, bà Vũ Thị L đối với bốn thửa đất từ 170 đến 173, tờ bản đồ số 24 tại khu Xuân Ổ A, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Xét kháng cáo của Ông Tr, bà Đ Hội đồng xét xử thấy: Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án do các đương sự giao nộp cũng như do Tòa án thu thập được thì nguồn gốc bốn thửa đất từ 170 đến 173, tờ bản đồ số 24 tại khu Xuân Ổ A, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh là do Cụ D, cụ Th mua đấu giá của Ủy ban nhân dân xã Võ Cường. Ông Tr, bà Đ cho rằng nguồn tiền để Cụ D, cụ Th mua bốn thửa đất này là do ông bà đi Nga gửi về. Tuy nhiên, Ông Tr, bà Đ không có căn cứ nào để chứng minh rằng ông bà đã gửi tiền về để cho Cụ D, cụ Th mua bốn thửa đất trên. Hơn nữa, theo bản án số 23 ngày 29/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh về tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Quang Tr, bà Giáp Thị Đ với bị đơn là cụ Nguyễn Quang D, cụ Nguyễn Thị Th đã bác đơn khởi kiện của Ông Tr, bà Đ và xác nhận các thửa đất số 170, 171, 172, 173, tờ bản đồ số 24 tại Xuân Ổ A, Võ Cường, Bắc Ninh là tài sản hợp pháp của Cụ D, cụ Th. Không đồng ý với bản án sơ thẩm Ông Tr, bà Đ đã kháng cáo bản án sơ thẩm. Tuy nhiên sau đó, ngày 08/10/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh đã ra Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự và bản án dân sự sơ

thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh có hiệu lực pháp luật. Do Ông Tr và bà Đ có đơn khiếu nại theo trình tự giám đốc thẩm nên đối với bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DSST ngày 29/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 01/2021/QĐ- PT ngày 08/10/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh. Tại thông báo số 276/TB- TA ngày 26/4/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội và thông báo số 826/TB- TA ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân tối cao “Thông báo không có căn cứ để xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DSST ngày 29/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 01/2021/QĐ- PT ngày 08/10/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh”. Do vậy, theo quyết định của bản án sơ thẩm thì các thửa đất này là tài sản hợp pháp của Cụ D, cụ Th nên hai cụ có toàn quyền quyết định của chủ sử dụng đối với các thửa đất thuộc quyền sử dụng của mình. Do vậy, Ông Tr, bà Đ đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Quang D, Nguyễn Thị Th với ông Cao Đăng C, bà Vũ Thị L đối với bốn thửa đất là vô hiệu cũng như tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Cao Đăng C, bà Vũ Thị L với anh Cao Đăng C đối với thửa đất số 170, tờ bản đồ số 24 tại Xuân Ổ A, Võ Cường, Bắc Ninh là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ.

Ông Tr, bà Đ còn cho rằng tại thời điểm Cụ D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với bốn thửa đất trên thì hộ gia đình Cụ D còn có các thành viên là cụ Th, vợ chồng ông bà, con trai ông bà là anh Nguyễn Giáp Tân, em gái ông là bà Nguyễn Thị Thu Th. Việc Cụ D, cụ Th tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng bốn thửa đất trên mà không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình là xâm phạm đến quyền và lợi ích của các thành viên trong gia đình. Tuy nhiên, theo xác minh của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh với công an phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh thì thấy: Hộ ông Nguyễn Quang D vào năm 2002 khi được cấp GCNQSDĐ đối với bốn thửa đất từ 170 đến 173, tờ bản đồ số 24 tại khu Xuân Ổ A, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh chỉ có 01 nhân khẩu là cụ Nguyễn Quang D. Như vậy, có thể thấy việc Ông Tr, bà Đ cho rằng thời điểm Cụ D chuyển nhượng quyền sử dụng đất bốn thửa đất trên thành viên hộ gia đình Cụ D có 06 nhân khẩu là không có căn cứ.

Ngoài ra, Ông Tr và bà Đ cho rằng năm 2009 khi ông Dương và bà Thanh chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 4 thửa đất từ số 170 đến số 173, tờ bản đồ số 24 tại Xuân Ổ A, Võ Cường, Bắc Ninh cho ông C và bà L thì lúc đó giữa Ông Tr, bà Đ và ông Dương, bà Thanh đang có tranh chấp nên hợp đồng chuyển

nhượng trên là vô hiệu. Hội đồng xét xử nhận thấy tại thời điểm Ông Tr và bà Đ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Dương, bà Thanh với ông C, bà L và hợp đồng cho tặng giữa ông C, bà L với anh C thì ông Dương và bà Thanh là chủ sử dụng hợp pháp của 4 thửa đất trên mà Ông Tr và bà Đ không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đối với 4 thửa đất mà ông Dương, bà Thanh chuyển nhượng cho ông C, bà L và sau này ông C bà L tặng cho anh C nên yêu cầu trên của Ông Tr và bà Đ là không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những căn cứ trên có thể thấy Ông Tr, bà Đ không có quyền khởi kiện vụ án nên khi giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm thì Tòa án cấp sơ thẩm phải ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án và trả lại đơn khởi kiện cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự mới đúng quy định của pháp luật. Do đó, cần hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Do kháng cáo không được chấp nhận tuy nhiên bản án bị hủy và đình chỉ nên Ông Tr, bà Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự.

I. Hủy bản án sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 03/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh và đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 49/2023/TLPT- DS ngày 23 tháng 11 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Quang Tr, sinh năm 1964.

Bà Giáp Thị Đ, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Số 134, đường Ngô Gia Tự, phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Văn Nghiệm, luật sư công ty luật TNHH Hoàng Nam, đoàn luật sư tỉnh Bắc Ninh.

Địa chỉ: Số 50 đường Nguyễn Gia Thiều, phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

- **Bị đơn:** Ông Cao Đăng C, sinh năm 1964.

Bà Vũ Thị L, sinh năm 1971.

Anh Cao Đăng C, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Khu Xuân Ổ A, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Cụ Nguyễn Thị Th, sinh năm 1939.

Địa chỉ: Số 68 Nguyễn Đăng, phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Cụ Nguyễn Quang D, sinh năm 1936 (đã chết ngày 10/3/2013).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Cụ D:

1. Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số 68 Nguyễn Đăng, phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

2. Ông Nguyễn Quang Đ, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Làn 2 Bái Ghé, thị trấn Lim, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

3. Bà Nguyễn Thị Thu Th, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Khu Bò Sơn, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Phòng công chứng số 1 tỉnh Bắc Ninh.

Địa chỉ: Đường Ngô Gia Tự, phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Ngọc Huân- chức vụ: Trưởng phòng.

2. Văn phòng công chứng Kinh Bắc.

Địa chỉ: Đường Nguyễn Gia Thiều, phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thạc Nhượng- chức vụ: Trưởng văn phòng.

3. Anh Nguyễn Văn Th, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Khu Xuân Ổ A, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

4. Anh Tô Bá Ch, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Xã Hiệp Hòa, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng.

II. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Quang Tr và bà Giáp Thị Đ phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận ông Trung, bà Đ đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2022/0001002 ngày 15/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh.

Ông Nguyễn Quang Tr, bà Giáp Thị Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả Ông Tr, bà Đ mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000363 và số 0000364 cùng ngày 18/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh.

III. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản: Ông Tr, bà Đ phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản với tổng số tiền 10.000.000đ. Xác nhận Ông Tr, bà Đ đã nộp đủ.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND TP Bắc Ninh;
- Chi cục THADS TP Bắc Ninh;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Văn Nam

