TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2023/DS- PT
Ngày: 07/2/2023
V/v "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất và Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất."

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hương Giang.

Các thẩm phán: Bà Phạm Thị Minh Hiền

Ông Đặng Văn Q

Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Nguyễn Đức S – Kiểm sát viên.

Ngày 22/12/2022 và ngày 7/2/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 134/2022/TLPT- DS ngày 19/10/2022 về việc "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 73/2022/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2022của Toà án nhân dân huyện Hiệp H bị kháng cáo.

Theo Q định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 153/2022/QĐPT-DS ngày 01/11/2022, Q định hoãn phiên tòa số 232/2022/QĐ-PT ngày 30/11/2022, Q định tạm ngừng phiên tòa số 232/2022/QĐ-PT ngày 22/12/2022, T báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 04/2023/TB-TA ngày 11/01/2023 giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình H, sinh năm 1972 (có mặt).

Nơi cư trú: thôn Ngọ X, xã Châu M, huyện Hiệp H, Bắc Giang

Bị đơn: Ông Ngọ Văn T , sinh năm 1970 (có mặt).

Nơi cư trú: thôn Ngọ X, xã Châu M, huyện Hiệp H, Bắc Giang.

Đại diện theo ủy quyền của ông T : ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1995; địa chỉ: thôn Lục Liễu D, xã Hợp Đ, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang (có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Thúy N - sinh năm 1971 (có mặt).

- Ông Nguyễn Đình S- sinh năm 1965 (vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: thôn Ngọ X, xã Châu M, huyện Hiệp H, Bắc Giang.

- Bà Nguyễn Thị Hiệp- sinh năm 1972 (vắng mặt).

Nơi cư trú: thôn Ngọ X, xã Châu M, huyện Hiệp H, Bắc Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà Hiệp: ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1995; địa chỉ; thôn Lục Liễu D, xã Hợp Đ, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang (có mặt).

- Bà Nguyễn Thị K – sinh năm 1965 (vắng mặt).

- Anh Nguyễn Đình H - sinh năm 1989 (vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: thôn Ngọ X, xã Châu M, huyện Hiệp H, Bắc Giang.

- Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bắc Giang - do ông Nguyễn Ngọc T – Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hiệp H là người đại diện theo ủy quyền (có đơn xin vắng mặt).

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hiệp H- Do ông ông Nguyễn Ngọc T – Giám đốc là người đại diện (có đơn xin vắng mặt).

- Văn phòng công chứng Hiệp H do ông Vũ Anh B trưởng phòng công chứng là người đại diện (vắng mặt).

4. Người bảo bệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Văn T – Luật sư công ty luật TNHH Hợp Tiến (có mặt).

* Người kháng cáo: ông Ngọ Văn T là bị đơn và bà Nguyễn Thị Hlà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Đình H trình bày:

Ông là em trai của ông Nguyễn Đình S. Vợ chồng ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị K có thửa đất số 138, tờ bản đồ số 67, diện tích 216,2m^2 tại thôn Ngọ X, xã Châu M, huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang, do không có nhu cầu sử dụng nên đã đặt vấn đề chuyển nhượng thửa đất trên cho gia đình ông. Hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được chứng thực và H thiện đầy đủ thủ tục theo quy định của pháp luật, đã được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hiệp H chỉnh lý sang tên cho vợ chồng ông (ông H; bà N). Đến ngày 26/5/2020 gia đình ông được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mang tên Nguyễn Đình H và Nguyễn Thị Thúy N. Nay gia đình ông có nhu cầu sử dụng thửa đất trên nhưng gia đình ông Ngọ Văn T không chịu di dời tài sản, không trả đất cho gia đình ông. Nay ông yêu cầu ông Ngọ Văn T và bà Nguyễn Thị HpH có trách nhiệm di dời tài sản và trả lại cho gia đình ông toàn bộ thửa đất số 138, tờ bản đồ số 67 nói trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông xác định đã nhận chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản trên đất từ ông Nguyễn Đình S. Tuy nhiên ông đồng ý tự nguyện trả cho

vợ chồng ông T và bà H giá trị tài sản trên đất để hỗ trợ ông, bà di chuyển tài sản.

Bị đơn là ông Ngọ Văn T trình bày:

Gia đình ông có thửa đất số 138, tờ bản đồ số 67; diện tích 216,2m^2 tại thôn Ngọ X, xã Châu M, huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Ngọ Văn T và Nguyễn Thị H ngày 17/3/2014. Thửa đất trên do gia đình ông nhận chuyển nhượng mà có.

Năm 2015, do thiếu vốn làm ăn nên gia đình ông có vay của ông Nguyễn Đình S số tiền 700.000.000 đồng, vay lãi ngày. Do làm ăn thua lỗ, không có tiền để trả nên ông có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S. Gia đình ông có làm bản cam kết đến ngày 01/4/2021 thì cho chuộc lại. Ông xác định chưa bao giờ ông làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình ông S và bà K, còn việc anh S làm thủ tục thế nào để chỉnh lý sang tên vợ chồng anh S, chị K thì ông không biết.

Tháng 02/2021, gia đình ông có xin chuộc lại thửa đất trên thì ông S không đồng ý và có nói đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất cho ông Nguyễn Đình H là em trai ông S. Việc anh S chuyển nhượng đất cho ông H gia đình ông không biết, hiện nay thửa đất mang tên ai ông không biết, ông xác định thửa đất trên gia đình ông đang quản lý sử dụng.

Ông và vợ có ký hợp đồng viết tay ngày 19/3/2019 nhưng nội dung của bản hợp đồng thì vợ chồng ông không đọc, do tin tưởng ông S nên ký. Lý do vợ chồng ông ký hợp đồng trên với ông S, bà K để làm tin, đảm bảo cho khoản vay vợ chồng ông vay của ông S và bà K để đi trả ngân hàng SHB chi nhánh từ S Bắc Ninh là 500.000.000 đồng gốc và tiền gốc cộng tiền lãi của khoản vay 500.000.000 đồng từ năm 2014 (lãi là 3%/01 tháng). Giấy biên nhận tiền đề ngày 26/3/2019 ghi tổng số tiền 1.400.000.000 đồng thực chất là để chốt tổng số tiền vợ chồng ông nợ ông S. Nội dung giấy biên nhận là do ông viết, chữ ký trong giấy biên nhận là của vợ chồng ông. Trên thực tế, vợ chồng ông không nhận của vợ chồng ông S số tiền nào là 1,4 tỷ đồng.

Trong ngày 19/3/2019, vợ chồng ông cùng vợ chồng anh S và chị K có đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chữ ký trong hợp đồng đúng là chữ ký của vợ chồng ông. Tuy nhiên, do ông thiếu hiểu biết và không được đọc nên ông và vợ ông có ký vào hợp đồng. Thực tế thì ông không chuyển nhượng đất cho ông S bà K mà chỉ ký hợp đồng để tạo niềm tin cho khoản nhận nợ.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông và vợ chồng anh S có làm bản cam kết để thỏa thuận về thuê lại nhà, đất. Nhưng thực tế vợ chồng ông không thuê nhà đất của vợ chồng anh S, bản cam kết chỉ là sự thỏa thuận hàng tháng ông pH trả số tiền lãi cho khoản nhận nợ vay của vợ chồng ông S.

Bản cam kết thuê nhà đất do ông S soạn thảo sẵn, ông không đọc và tin tưởng nhau nên ông đã ký.

Theo thỏa thuận của hai bên, hàng tháng đã chuyển tiền cho vợ chồng ông S T qua tài khoản của cháu H – con trai ông S. Ông đã chuyển được 07 tháng qua tài khoản và chuyển trực tiếp cho cháu H 02 tháng (không có giấy biên nhận). Vợ chồng ông không trả được tiền lãi 03 tháng do kinh tế khó khăn.

Ông đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và anh S, chị K ngày 19/3/2019 là vô hiệu; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh S, chị K với anh H chị N ngày 16/4/2020 là vô hiệu. Ngoài ra ông đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Đình H và Nguyễn Thị Thúy N. Ông không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của ông H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Htrình bày: Bà thống nhất với lời khai của ông Ngọ Văn T . Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thúy N trình bày: Bà thống nhất lời khai với ông Nguyễn Đình H. Bà đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình H, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ngọ Văn T .

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị K trình bày:

Năm 2019, vợ chồng ông T cần tiền để trả nợ ngân hàng nên đặt vấn muốn chuyển nhượng thửa đất số 138, tờ bản đồ số 67; diện tích 216,2m^2 tại thôn Ngọ X, xã Châu M, huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang cho vợ chồng ông. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất và tài sản trên đất là 1.400.000 đồng. Vợ chồng ông có giao đầy đủ tiền cho vợ chồng ông T , đã làm giấy biên nhận giao tiền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng đã được công chứng, chứng thực theo quy định. Ông đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hiệp H chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi chuyển nhượng, gia đình ông T có nhu cầu sử dụng đất để kinh doanh, vợ chồng ông đã đồng ý. Hai bên thỏa thuận giá thuê cả thửa đất là 14.000.000 đồng, giá thuê ½ thửa đất là 7.000.000 đồng. Ông T chuyển tiền thuê đất vào tài khoản của anh Nguyễn Đình H là con trai ông được mấy tháng thì không chuyển nữa. Ông đã nhắc nhở nhiều lần nhưng ông T không thực hiện. Do cần tiền, gia đình ông muốn chuyển nhượng thửa đất. Trước khi chuyển nhượng, vợ chồng ông có sang nhà ông T trao đổi nếu ông T có nhu cầu mua lại thì ông sẽ ưu tiền chuyển nhượng cho. Tuy nhiên, ông T không có nhu cầu nên ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông Nguyễn Đình H. Hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất theo quy định của pháp luật. Hiện nay, thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông H và bà N. Vợ chồng ông xác định thửa đất trên đã chuyển nhượng cho ông H, bà N, không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Đình H trình bày: Anh là con trai ông S, bà K. Anh không biết việc nhận chuyển nhượng đất giữa ông S, bà K với ông T , bà Hiệp cũng như việc chuyển nhượng đất giữa ông S, bà K với ông H, bà N. Số tiền ông T chuyển vào tài khoản của anh là số tiền ông T thuê nhà đất của bố mẹ anh, sau khi chuyển nhờ vào tài khoản của anh, thì anh đã rút tiền và trả cho ông S. Anh xác định anh không có liên quan gì và đề nghị xin được vắng mặt khi hòa giải và xét xử.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Hiệp H do ông Vũ Anh B là người đại diện trình bày: Ngày 19/3/2019, tại Văn phòng công chứng Hiệp H có tiến hành thủ tục chứng thực đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên bán là ông Ngọ Văn T – bà Nguyễn Thị Hvới bên mua là ông Nguyễn Đình S – bà Nguyễn Thị K. Ông xác định việc mua bán do các bên thỏa thuận, khi làm thủ tục mua bán các bên đều đã được đọc và thấu hiểu quyền và nghĩa vụ pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng, các bên có mặt đã ký vào hợp đồng mua bán, Văn phòng đã làm thủ tục chứng thực hợp đồng mua bán theo đúng quy định về luật chứng thực.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang và Chi Nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hiệp H do ông Nguyễn Ngọc T đại diện trình bày:

- Đối với hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Ngọ Văn T , bà Nguyễn Thị Hcho ông Nguyễn Đình S bà Nguyễn Thị K: Ngày 19/03/2019 ông Ngọ Văn T , bà Nguyễn Thị Hđã thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đình S đối với thửa đất số 138, tờ bản đồ số 67, diện tích 216,2 m^2 đất ở tại nông thôn, việc chuyển quyền được lập thành hợp đồng có công chứng theo quy định tại Văn phòng Công chứng Hiệp H – địa chỉ tại Đường Ngô Gia Tự, Khu 5, thị trấn Thắng, huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang số công chứng 899/2019; quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/03/2019. Cùng ngày 19/03/2019, người dân đã thực hiện việc nộp hồ sơ tại bộ phận một cửa của UBND huyện Hiệp H. Đến ngày 20/3/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hiệp H đã thực hiện việc đăng ký biến động chuyển quyền đối với thửa đất nêu trên *(chỉnh lý nội dung chuyển quyền trên trang 03 của GCN QSD đất đã cấp).* Về trình tự, thủ tục, hồ sơ pháp lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đảm bảo và đúng quy định của pháp luật.

- Đối với hồ sơ chuyển quyền của ông Nguyễn Đình S, bà Ngọ Thị K cho ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị Thúy N: Ngày 16/04/2020 ông Nguyễn Đình S, bà Ngọ Thị K đã thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho ông

Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị Thúy N đối với thửa đất số 138, tờ bản đồ số 67, diện tích 216,2 m^2 đất ở tại nông thôn, việc chuyển quyền được lập thành hợp đồng có công chứng theo quy định tại Văn phòng Công chứng Hiệp H – địa chỉ tại Đường Ngô Gia Tự, Khu 5, thị trấn Thắng, huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang số công chứng 1364/2020; quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/04/2020. Ngày 17/04/2020, người dân đã thực hiện việc nộp hồ sơ tại bộ phận một cửa của UBND huyện Hiệp H. Đến ngày 23/04/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hiệp H đã thực hiện việc đăng ký biến động chuyển quyền đối với thửa đất nêu trên *(chỉnh lý nội dung chuyển quyền trên trang 03 của GCN QSD đất đã cấp).* Về trình tự, thủ tục, hồ sơ pháp lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đảm bảo và đúng quy định của pháp luật.

- Hồ sơ cấp đổi GCNQSD đất của ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị Thúy N: Ngày 13/05/2020, ông H, bà N đã nộp hồ sơ tại bộ phận một cửa của UBND huyện Hiệp H. Ngày 26/05/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang đã cấp GCN QSD đất số CV 531751 cho ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị Thúy N đối với thửa đất số 138, tờ bản đồ số 67, diện tích 216,2 m^2 đất ở tại nông thôn. Về trình tự, thủ tục, hồ sơ pháp lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đảm bảo và đúng quy định của pháp luật.

Về trình tự, thủ tục, hồ sơ pháp lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 hồ sơ trên là đảm bảo và đúng quy định của pháp luật do vậy việc đề nghị của ông Ngọ Văn T là không có cơ sở.

**** Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 73/2022/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Hiệp H đã Q định:***

Căn cứ: Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39, 144, Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 184, Điều 185, khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 235; Điều 264; Điều 272và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 155, khoản 2 Điều 165, Điều 166; Điều 221; Điều 223 Bộ luật dân sự;

- Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 169 và Điều 170 Luật Đất đai;

- Điểm a, khoản 2 Điều 27 Nghị Q 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy B Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đình H về việc "Tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất" đối với bị đơn ông Ngọ Văn T .

Buộc vợ chồng anh Ngọ Văn T và chị Nguyễn Thị HpH di dời tài sản là động sản để trả cho gia đình ông Nguyễn Đình H và bà Nguyễn Thị Thúy N

thửa đất số 138, tờ bản đồ số 67; Diện tích 216,2m^2; Vị trí thửa đất ở tại thôn Ngọ X, xã Châu M, huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang được giới hạn bởi các mốc theo kết quả đo đạc, thẩm định tại chỗ phía Đông giáp kênh tiêu Ngọ Khổng; Phía Tây giáp đường liên thôn; Phía Nam giáp hộ ông Khổng Văn Dũng; Phía Bắc giáp hộ ông Nguyễn Đình Lương; Đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Đình H và bà Nguyễn Thị Thúy N ngày 26/5/2020.

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo).

Giao cho ông H và bà N được sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất bao gồm: 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích 38,8m^2 không có công trình phụ trợ đi kèm = 59.446.000 đồng; 01 nhà chăn nuôi đã xuống cấp, hư hỏng giá trị là 5.378.000 đồng; 03 cây xanh = 600.000 đồng; 01 cây sấu = 1.500.000 đồng (Theo biên bản định giá và thẩm định tại chỗ), ông H và bà N trả cho vợ chồng ông T và bà Hiệp giá trị tài sản là 66.933.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 26/8/2022, ông Ngọ Văn T và bà Nguyễn Thị Hcó đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang hủy bản án dân sự sơ thẩm số 73/2022/DS-ST ngày 16/8/2022 của Toà án nhân dân huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải Q vụ án.

Ông Ngọ Văn T , ông Nguyễn Văn Q và Luật sư Nguyễn Văn T thống nhất trình bày: Biên nhận tiền ngày 26/3/2019 giữa ông T , bà Hiệp với ông S, bà K nhằm che giấu hành vi vay mượn tiền giữa các bên, thực tế không có việc giao nhận tiền. Trong giấy cam kết tháng 3 năm 2019 có thỏa thuận về chuộc đất trong thời hạn 2 năm và 4 năm với giá không đổi (1,4 tỷ đồng) là không phù hợp với thực tế mua bán đất mà phù hợp với bản chất vụ việc là ông T nợ của ông S 1,4 tỷ đồng và pH trả lãi hàng tháng với lãi suất 14 triệu đồng (lãi suất 1%/1 tháng). Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T , bà Hiệp với ông S không có nội dung thỏa thuận chyển nhượng tài sản trên đất nhưng trên thực tế thì ông T đã có nhà cấp 4 và một số tài sản khác gắn liền với đất nên hợp đồng này thuộc trường hợp có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại khoản 1 Điều 408 của Bộ luật Dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T , bà Hiệp với ông S và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà K với ông H, bà N là vô hiệu; đề nghị tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số CV 531751 ngày 26/05/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang đã cho ông H, bà N.

Ông Nguyễn Đình H và bà Nguyễn Thị Thúy N trình bày: Ông, bà không nhất trí với kháng cáo của ông T , bà Hiệp vì kháng cáo không có căn cứ. Ông bà không biết việc vay, mượn tiền, cho thuê nhà đất giữa vợ chồng ông S với vợ chồng ông T . Việc ông, bà nhận chuyển nhượng thửa đất trên là Ny tình, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông, bà.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự. BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc ông T và bà Hiệp pH chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 86.040.000 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không pH chịu án phí dân sự phúc 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 thủ tục tố tụng: Một số người có quyền lợi, nghĩa vu liên quan đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa mở lần thứ hai. Vì vậy, Tòa án xét xử vắng mặt họ là đảm bảo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông T , bà H đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên vô hiệu các hợp đồng: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2019 giữa ông Ngọ Văn T , bà Nguyễn Thị Hvới ông Nguyễn Đình S, hợp đồng chyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2020 giữa ông Nguyễn Đình S, bà Nguyễn Thị K với ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị Thúy N; tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Đình H và bà Nguyễn Thị Thúy N, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Theo các tài liệu các bên cung cấp thì thấy: Ngày 19/3/2019, ông Ngọ Văn T và bà Nguyễn Thị Hcó chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình S và bà Ngọ Thị K quyền sử dụng thửa đất số 138, tờ bản đồ số 67; diện tích 216,2m^2 tại thôn Ngọ X, xã Châu M, huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang và tài sản gắn liền trên đất với giá thỏa thuận là 1.400.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng viết tay có đủ chữ ký của bên chuyển nhượng (ông T , bà Hiệp) và bên nhận chuyển nhượng (ông S, bà K). Cùng ngày, ông T , bà Hiệp cùng ông S có lập lại hợp đồng tại Văn phòng công chứng huyện Hiệp H. Hợp đồng này được công chứng

theo quy định của pháp luật. Đến ngày 26/3/2019, ông Ngọ Văn T có viết "Giấy biên nhận tiền" xác nhận *"đã nhận đủ số tiền bán đất từ ông Nguyễn Đình S và bà Ngọ Thị K"*. Giấy biên nhận tiền có đủ chữ ký của ông T , bà Hiệp và ông S. Cùng thời điểm tháng 3/2019, ông T và bà Hiệp có làm bản cam kết về thuê lại thửa đất số 138, tờ bản đồ số 67 trên. Trong cam kết này có thỏa thuận cụ thể về giá thuê, về thời hạn cho chuộc lại đất. Ngoài ra, hai bên cũng thỏa thuận rõ nếu bên A (ông T , bà Hiệp) không trả tiền thuê đúng như thỏa thuận thì bên B (ông S và bà K) có quyền chuyển nhượng thửa đất cho bất kỳ ai.

[2.2] Ông T , ông Q và Luật sư T cho rằng số tiền 1.400.000.000 đồng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay và giấy biên nhận tiền là tiền vợ chồng ông T vay vợ chồng ông S, bao gồm: tiền gốc 500.000.000 đồng vay từ năm 2014 và 400.000.000 đồng tiền lãi tính đến ngày 19/3/2019 cộng thêm 500.000.000 đồng vay thêm để đáo hạn ngân hàng; số tiền thuê lại nhà đất ghi trong bản cam kết chính là tiền lãi mà vợ chồng ông T pH trả theo lãi suất 1%/1 tháng. Tuy nhiên, ngoài lời khai, ông T và đại diện theo ủy quyền không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh về số tiền gốc 500.000.000 đồng đã vay từ năm 2014, không giải thích được tại sao số tiền lãi tính đến ngày 19/3/2019 là 400.000.000 đồng. Mặt khác, giấy biên nhận tiền ngày 26/3/2019 là do ông T tự tay viết ra, xác nhận rõ đã nhận đủ số tiền bán đất là 1.400.000.000 đồng. Biên bản xác minh ngày 15/7/2022, cán bộ địa chính xã Châu M, huyện Hiệp H đã cung cấp: tại thời điểm đầu năm 2019, giá chuyển nhượng 1.400.00.000 đồng đối với thửa đất thửa đất số 138, tờ bản đồ số 67, diện tích 216,2m^2 tại thôn Ngọ X, xã Châu M, huyện Hiệp H là sát, phù hợp với thực tế. Do đó, không có cơ sở chấp nhận quan điểm của ông T , ông Q và Luật sư T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2019 giữa vợ chồng ông T với vợ chồng ông S che đậy hợp đồng vay tài sản. Sau khi nhận chyển nhượng, ông S, bà K đã đăng ký việc chuyển nhượng và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hiệp H xác nhận ngày 20/3/2019.

[2.3] Ngày 16/4/2020, ông Nguyễn Đình S, bà Ngọ Thị K và ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị Thúy N đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 138, tờ bản đồ số 67; diện tích 216,2m^2 tại thôn Ngọ X, xã Châu M, huyện Hiệp H. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Hiệp H. Các bên đã lập biên bản bàn giao tiền và bàn giao tài sản. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông H và bà N đã đăng ký việc chuyển nhượng và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hiệp H xác nhận ngày 23/4/2020. Ngày 26/5/2020, Ông H và bà N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 531751 đối với thửa đất nêu trên. Ông H, bà N không có nghĩa vụ pH biết giữa vợ chồng ông S và vợ chồng ông T có quan hệ

vay mượn tiền hay không. Việc ông H, bà N nhận chuyển nhượng thửa đất và tài sản trên đất là Ny tình và hợp pháp.

[2.4] Về tài sản gắn liền với đất: Trong nội dung hợp đồng ngày 19/3/2019 và ngày 16/4/2020 đều ghi rõ đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tại hợp đồng viết tay giữa vợ chồng ông T với vợ chồng ông S cũng thể hiện rõ ông T , bà Hiệp đã đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 138, tờ bản đồ 67 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho ông S, bà K với giá 1.400.000.000 đồng. Tại biên bản bàn giao nhà đất ngày 20/4/2020, vợ chồng ông S đồng ý bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Do đó, không có căn cứ chấp nhận quan điểm của ông T , ông Q và Luật sư T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên có đối tượng không thể thực hiện được. Việc ông H, bà N tự nguyện thanh T giá trị tài sản trên đất để hỗ trợ ông T , bà Hiệp không vi phạm điều cấm của pháp luật nên cần được chấp nhận.

[2.5] Ông T xác định không trả đầy đủ tiền theo bản cam kết thuê nhà đất tháng 3 năm 2019 cho vợ chồng ông S. Do vậy, việc vợ chồng ông S chuyển nhượng cho vợ chồng ông H thửa đất trên không vi phạm nội dung của bản cam kết tháng 3 năm 2019.

[2.6] Như vậy, chủ thể tham gia giao kết hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đều có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự; việc giao kết H toàn tự nguyện; tại thời điểm chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng là chủ sử dụng đất hợp pháp, có quyền chuyển nhượng, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật; hợp đồng được công chứng theo quy định của pháp luật; bên nhận chuyển nhượng đã đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cả hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự nên không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông T , bà Hiệp. Tuy nhiên, tại phần Q định, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên rõ việc không chấp nhận yêu cầu của ông T về hai hợp đồng nói trên là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

[2.7] Ông H, bà N là chủ sử dụng đất hợp pháp của thửa đất số 138, tờ bản đồ số 67 tại tại thôn Ngọ X, xã Châu M, huyện Hiệp H. Ông T , bà Hiệp đang quản lý, sử dụng đất không có căn cứ pháp lý. Do đó, yêu cầu của ông H về việc buộc ông T , bà N trả lại quyền sử dụng thửa đất nói trên là có căn cứ theo quy định tại Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Dân sự và Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 167, Điều 170 Luật Đất đai nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là đúng pháp luật.

[2.7] Do các hợp đồng trên có hiệu lực pháp luật nên yêu cầu thu hồi hay yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H, bà N là không có cơ sở xem xét, chấp nhận.

[2.8] Bị đơn có tuyên hai hợp đồng chyển nyêu cầu phản tố. Bản án cấp sơ thẩm đã nhận định yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ. Tuy nhiên tại phần Q định không tuyên về việc không chấp nhận yêu cầu của bị đơn là thiếu sót. Hội đồng xét xử phúc thẩm cần sửa nội dung này.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu nhưng không được chấp nhận nên pH chịu án phí không có giá ngạch (300.000 đồng) là đúng quy định tại khoản 1 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 của Nghị Q số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy B thường vụ Quốc Hội.

Ông H yêu cầu ông T và bà Hiệp trả lại quyền sử dụng đất trị giá 2.702.000.000 đồng. Yêu cầu của ông H được chấp nhận nên ông T và bà Hiệp pH liên đới chịu án phí có giá ngạch đối với giá trị quyền sử dụng đất pH trả lại theo quy định tại Điều 26 và điểm b khoản 2 Điều 27 của Nghị Q số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy B thường vụ Quốc Hội. Số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông T và bà Hiệp pH chịu theo quy định theo danh mục kèm theo Nghị Q số 326/2016/UBTVQH14 là:

72.000.000 đồng + 2%(702.000.000 đồng) = 86.040.000 đồng.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông Ngọ Văn T và Bà Nguyễn Thị Hkhông pH chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Q ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Ngọ Văn T và bà Nguyễn Thị H, sửa bản án dân sự sơ thẩm 73/2022/DS-ST ngày 16/8/2022 của Toà án nhân dân huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang.

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 169 và Điều 170 của Luật Đất đai; Điều 26, điểm b khoản 2 và khoản 3 Điều 27 của Nghị Q 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy B Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình H.

Buộc ông Ngọ Văn T và bà Nguyễn Thị H trả ông Nguyễn Đình H và bà Nguyễn Thị Thúy N thửa đất số 138, tờ bản đồ số 67 tại thôn Ngọ X, xã Châu M, huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang có tứ cận tiếp giáp như sau: cạnh phía Đông

dài 10m giáp kênh tiêu Ngọ Khổng; cạnh phía Tây dài 10m giáp đường liên thôn; cạnh phía Nam dài 21,76m giáp hộ ông Khổng Văn Dũng; cạnh phía Bắc dài 21,85 giáp hộ ông Nguyễn Đình Lương. Đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 531751 ngày 26/5/2020 cho ông Nguyễn Đình H và bà Nguyễn Thị Thúy N.

Ông Nguyễn Đình H và bà Nguyễn Thị Thúy N được sở hữu 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích 38,8m^2 trị giá 59.446.000 đồng; 01 nhà chăn nuôi trị giá 5.378.000 đồng; 03 cây xanh trị giá 600.000 đồng; 01 cây sấu trị giá 1.500.000 đồng.

Công nhận việc ông Nguyễn Đình H và bà Nguyễn Thị Thúy N tự nguyện thanh T cho ông Ngọ Văn T và bà Nguyễn Thị Hgiá trị tài sản là 66.933.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra Q định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền pH trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên pH thi hành án còn pH chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pH thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Ngọ Văn T về việc tuyên vô hiệu đối với hai hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 138, tờ bản đồ số 67 tại thôn Ngọ Xa, xã Châu M, huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2019 giữa ông Ngọ Văn T , bà Nguyễn Thị Hvới ông Nguyễn Đình S, bà Nguyễn Thị K.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2020 giữa ông Nguyễn Đình S, bà Nguyễn Thị K với ông Nguyễn Đình H và bà Nguyễn Thị Thúy N.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Ngọ Văn T và bà Nguyễn Thị HpH trả cho ông Nguyễn Đình H và bà nguyễn Thị Thúy N số tiền là 1.800.000 đồng (Một triệu tám trăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ngọ Văn T pH chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông Ngọ Văn T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007902 ngày 11/3/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hiệp H. Ông Ngọ Văn T và bà Nguyễn Thị HpH chịu 86.040.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Đình H không pH chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. H trả cho ông Nguyễn Đình H số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007570 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hiệp H.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngọ Văn T và bà Nguyễn Thị Hkhông pH chịu án phí dân sự phúc thẩm. H trả ông T , bà Hiệp số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp lần lượt theo các biên lai 0008278 và 0008279 ngày 26/8/2022 tại Chi cục Thi hành ná dân sự huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang.

6. Người được thi hành án dân sự, người pH thi hành án dân sự 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 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 năm 2008 (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh Bắc Giang;
-Toà án nhân dân huyện Hiệp H;
-Chi cục THADS huyện Hiệp H;
-Các đương sự;
-Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thị Hương Giang

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Hương Giang